



## Bebauungsplan

# „Magdeborner Halbinsel Nord“

Gemeinde Großpösna

## Begründung 2. Entwurf

Wasser  
Umwelt  
Ingenieurbau  
Informatik  
Energie  
Architektur



Erstellt:  
Lena Salm M. A.  
Julia Jähmig M. Sc.

Geprüft:  
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202101465

15. Januar 2024

**Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH**  
Niederlassung Leipzig  
Dohnanyistraße 28  
04103 Leipzig  
Telefon +49 341 96 27 59 0  
Telefax +49 341 96 27 59 11  
bce-leipzig@bjoernsen.de

[www.bjoernsen.de](http://www.bjoernsen.de)

# Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	4
1	Veranlassung	4
2	Lage und Größe des Plangebietes	5
3	Planungsanlass und Planerfordernis	8
4	Ziele und Zwecke der Planung	9
5	Verfahren	10
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	12
6	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	12
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	12
6.2	Regionalplan Westsachsen 2021	13
6.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna	16
6.4	Sonstige Vorgaben	17
6.4.1	Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan (SRP) Tagebau Espenhain [6]	17
6.4.2	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Großpösna 2012 (Entwurf) [7]	21
6.4.3	Grundsatzpapier „Gestaltung des Wasserhaushalts von Weißer Elster und Pleiße“ [8]	22
6.4.4	Bürgerbeteiligungsprozess der Magdeborner Halbinsel, 2018 – 2021	23
6.4.5	Studentischer Wettbewerb Magdeborner Halbinsel, Ergebnisdokumentation	24
7	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	26
7.1	Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Topografie	26
7.2	Technische Infrastruktur	28
7.2.1	Verkehrerschließung	28
7.2.2	Medientechnische Erschließung	28
7.3	Altlasten und Baugrund	28
7.3.1	Altlasten	28
7.3.2	Baugrund [11]	29
7.4	Schutzgebiete	30
8	Planinhalte	31
8.1	Städtebauliches Konzept	31
8.2	Äußere und innere Verkehrerschließung, Stellflächen	38
8.3	Medientechnische Erschließung	39
8.3.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	40
8.3.2	Schmutzwasserentsorgung	40
8.3.3	Niederschlagswasser	40
8.3.4	Gasversorgung	41
8.3.5	Elektroenergie- und Wärmeenergieversorgung	41
8.3.6	Telekommunikation	41
8.4	Immissionsschutz	42
8.5	Wald nach SächsWaldG	45
8.6	Waldumwandlungserfordernis	46
9	Umweltbericht	48
9.1	Einleitung	48

9.1.1	Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange	48
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	48
9.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet und Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	49
9.2.1	Fläche	49
9.2.2	Boden	50
9.2.3	Wasser	52
9.2.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	52
9.2.5	Klima und Luft	60
9.2.6	Landschaft	60
9.2.7	Menschen inkl. deren Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	61
9.2.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	62
9.3	Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen	62
9.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	63
9.6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen	65
9.7	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	65
9.8	Ersatzmaßnahmen	66
9.9	Zusammenfassung	67
III	Inhalte des Bebauungsplans	69
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	69
11	Gliederung des Plangebietes	69
12	Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]	69
12.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]	69
12.2	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]	84
12.2.1	Grundflächenzahl	84
12.2.2	Geschossigkeit	84
12.2.3	Höhe baulicher Anlagen	85
12.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	86
12.3.1	Bauweise	86
12.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	86
12.4	Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]	87
12.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	87
12.5.1	Erschließungsstraße	87
12.5.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	88
12.6	Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]	89
12.7	Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]	89
12.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB]	90
12.9	Flächen für Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB]	91
12.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	92
12.11	Grünordnerische Festsetzungen	93
12.11.1	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	93

13	Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]	94
13.1	Dachformen und Photovoltaik	94
14	Nachrichtliche Übernahmen	94
14.1	Grundwassermessstellen und Filterbrunnen	94
14.2	Maximale Wasserstandhöhe zuzüglich Wellenauslaufzone	95
15	Flächenbilanz	96
16	Rechtsgrundlagen	98
17	Quellenverzeichnis	98
	Hinweise	100
	Archäologie	100
	Altlasten	100
	Boden	100
	Grundwasser	101
	Wassergefährdete Stoffe	101
	Bebauungen im Gewässerrandstreifen	101
	Kampfmittel	102
	Standsicherheitsnachweise	102
	Baumschutzsatzung	102
	Anlage A-I: Artenliste Gehölze	103



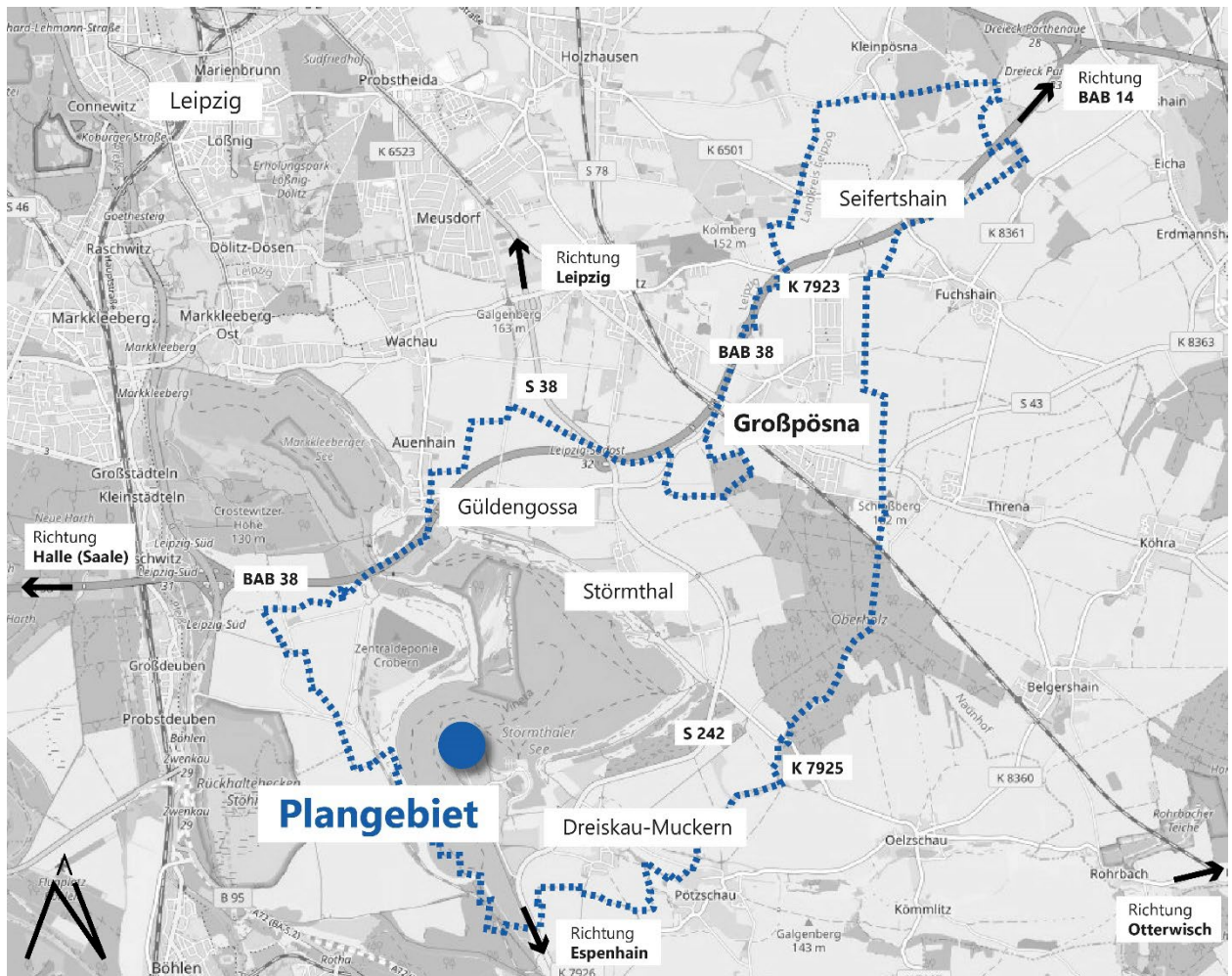
# I EINLEITUNG

## 1 Veranlassung

Mit dem Bebauungsplan (BPL) „Magdeborner Halbinsel Nord“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die touristische und freizeitorientierte Entwicklung dieses exponiert liegenden Areals am Störnthaler See gesichert werden.

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde Großpösna im Landkreis Leipzig.

Die Fläche wird mit ca. 14,3 ha (davon ca. 10,6 ha landseitig) angegeben. Bei der Entwicklung des Plangebietes wird eine optimale Symbiose zwischen Tourismus, Freizeit, Erholung, Büronutzung und Naturschutz auf der Magdeborner Halbinsel angestrebt.



**Abb. 1:** Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes, maßstabslos, ©OpenStreetMap-Mitwirkende ©BCE

Legende:

blau strichlierte Linie: Gemeindegebiet Großpösna

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

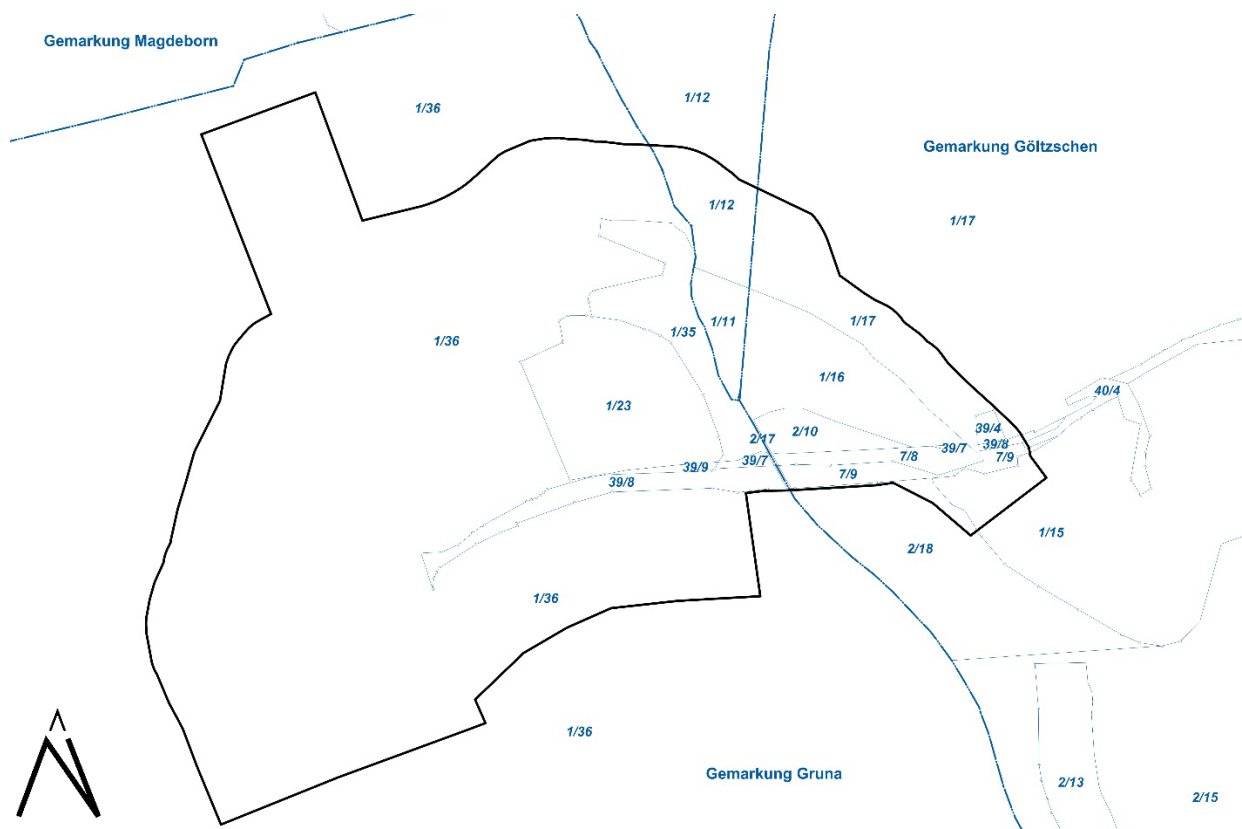
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes Großpösna im Norden der Magdeborner Halbinsel (MHI) am Störnthaler See. Das Plangebiet liegt ca. 2,3 km Luftlinie nördlich vom Ortsteil Dreiskau-Muckern und ca. 6,0 km vom Gemeindesitz Großpösna entfernt. Es hat eine Größe von ca. 14,3 ha (davon ca. 10,6 ha landseitig) und wird zum Großteil von den Wasserflächen des Störnthaler Sees umschlossen.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- » im **Norden**: Wasserflächen des Störnthaler Sees,
- » im **Osten**: Wasserflächen des Störnthaler Sees,
- » im **Süden**: Landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum der Gemeinde (derzeit verpachtet), Ruderalstrukturen, Erschließungswege, Flächen vom Bebauungsplan des mittlerweile verworfenen Helmholtz-Zentrums (siehe Abb. 4) sowie südöstlich Angrenzung an bestehenden Bebauungsplan „Grunaer Bucht“ (siehe Abb. 4)
- » im **Westen**: Wasserflächen des Störnthaler Sees.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe **Abb. 2**) beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkungen

- » Gemarkung Gruna: 1/23, 1/35, 1/36 tlw., 39/7, 39/8, 39/9
- » Gemarkung Göltzschen: 1/15 tlw., 1/16, 1/17 tlw., 2/10, 2/17, 2/18 tlw., 7/8, 7/9 tlw., 39/4, 39/7, 39/8 tlw., 40/4 tlw.,
- » Gemarkung Magdeborn: 1/11, 1/12 tlw.



**Abb. 2:** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, maßstabslos ©ALKIS ©BCE

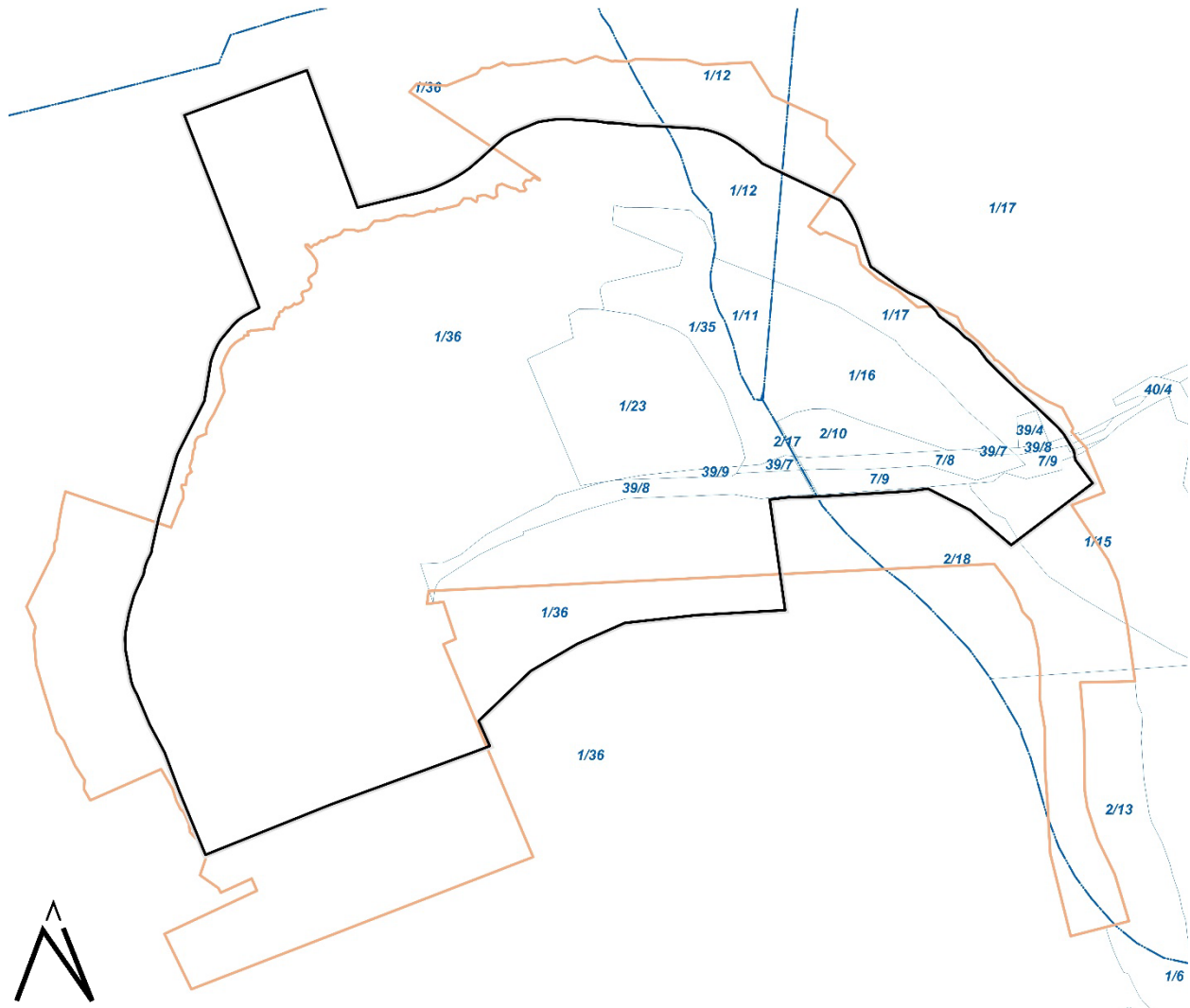
Legende:

dünne blaue Linien: Flurstücke mit Flurstücksnummern

blaue Strich-Punkt-Linien: Gemarkungsgrenzen

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Er umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung der Magdeborner Halbinsel bedürfen.

Der Geltungsbereich verkleinert sich damit um ca. 3 ha im Vergleich zum Entwurf von 27.10.2014 (siehe **Abb. 3**)



**Abb. 3:** Alter vs. neuer Geltungsbereich ©ALKIS ©BCE

Legende:

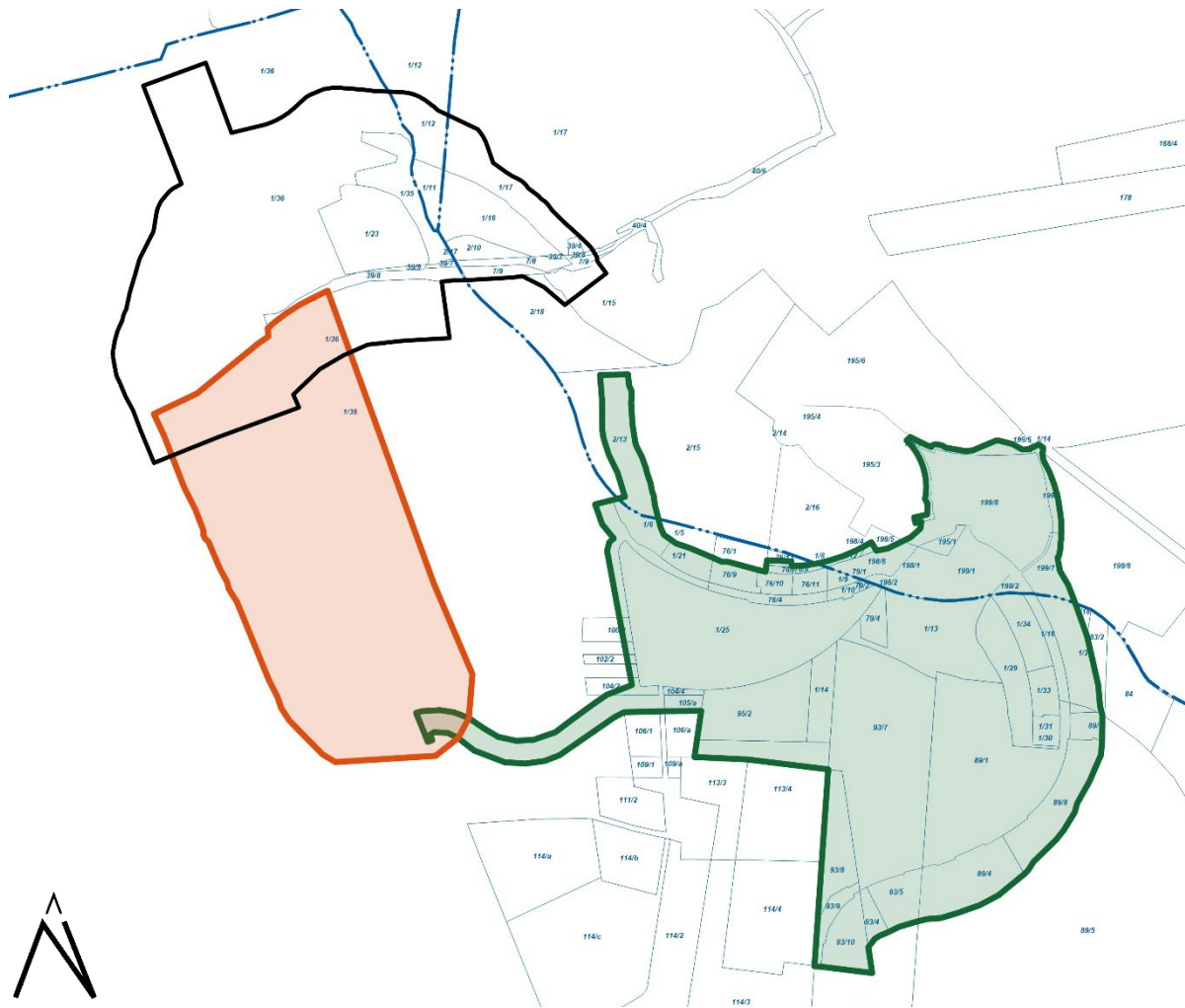
dünne blaue Linien: Flurstücke mit Flurstücksnummern

blaue Strich-Punkt-Linien: Gemarkungsgrenzen

hellrote Linie: Geltungsbereich aus dem Jahr 2014

Zu beachten sind die angrenzenden bzw. überlappenden Bebauungspläne des vorliegenden Geltungsbereiches (siehe **Abb. 4**):

- » Bebauungsplan „Grunaer Bucht“, rechtskräftig seit 03.06.2011, Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 19.04.2021 als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung am 02.07.2021 ist die 2. Änderung in Kraft getreten.
- » Bebauungsplan „Helmholtz-Zentrum“, Aufstellungsbeschluss 16.10.2020 – Verfahren wird derzeit nicht fortgesetzt



**Abb. 4:** Bestehende Nachbar-Bebauungspläne bzw. Aufstellungsbeschlüsse des BPL MHI Nord ©ALKIS ©BCE

Legende:

dünne blaue Linien: Flurstücke mit Flurstücksnummern

blaue Strich-Punkt-Linien: Gemarkungsgrenzen

rote Umgrenzung: Bebauungsplan „Helmholtz-Zentrum“

grüne Umgrenzung: Bebauungsplan „Grunaer Bucht“



### 3 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde unterstützt die touristische sowie freizeitorientierte Entwicklung am Störmthaler See und damit die zukünftige Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Gemeinde und Region. Soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, die die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereiten und leiten. Dies schließt eine gesicherte Entwicklung neuer Nutzungen, wie hier die Entwicklung von Sondergebietsflächen für Tourismus, Freizeit und Erholung sowie Büronutzung mit ein.

Konkreter **Planungsanlass** ist die Entscheidung der Gemeinde Großpösna die Magdeborner Halbinsel als Ort für Tourismus- und Freizeitaktivitäten zu entwickeln. Das Vorhaben trägt zu einer langfristigen wirtschaftlichen Sicherung und Stärkung der Gemeinde bei und unterstützt darüber hinaus die Tourismus- und Naherholungsregion des Mitteldeutschen Neuseenlands.

Ein Bebauungsplan muss grundsätzlich alle Konflikte lösen, die durch die potenzielle Nutzung auslöst werden können. Insofern ist die Konfliktlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu qualifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden oder möglichst zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern. Die Bauleitplanung hat dabei stets eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse, bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und konkreten Entwicklungsabsichten, miteinander in Einklang bringt.

Auf dem Gebiet der Magdeborner Halbinsel, Gemeinde Großpösna, befindet sich an der Nordspitze als ein markantes Gebäude des ehemaligen Tagebaubetriebes Espenhain der sogenannte „Dispatcharturm“. Dieses Gebäude dient gegenwärtig als Standort zur Betreibung der Vineta, eines schwimmenden Bauwerks in Erinnerung an die weggebagerte Kirche von Magdeborn, die ein weit über Großpösna hinaus bekanntes Ausflugsziel ist. Teilflächen der Halbinsel befinden sich im Besitz der Krystallpalast Varieté Leipzig GmbH & Co. KG und der Gruna Service GbR, welche gerne bauliche Erweiterungen am Standort vornehmen möchten.

Die Gemeinde als Plangeber hatte bereits in der Vergangenheit eine Fassung vom BPL „MHI Nord“ aufstellen lassen und diese im Jahre 2015 bis unmittelbar vor den Satzungsbeschluss geführt. Aufgrund sich ändernder Vorstellungen hinsichtlich der Art der touristischen Nutzungen – weg von großvolumiger Ausflugsschiffahrt inklusive dazu notwendiger massiver Böschungsumbauten und hin zu kleinteiligeren touristischen Angeboten – wurde das Verfahren seitens der Gemeinde ruhen gelassen. Mittels der damals erreichten Planreife nach §33 BauGB erhielt das Hafengebäude im 21.12.2017 durch das Landratsamt eine Baugenehmigung. Bei späteren Entwicklungsabsichten des Investors wies die Baugenehmigungsbehörde diese dann aber mit dem Hinweis auf die mittlerweile verstrichene Zeit und die damit verwirkte Planreife des „alten“ BPL aus 2015 zurück.

Weitere bauliche Entwicklungsabsichten der Eigentümer sind daher derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

Diese Rahmenbedingungen machen eine Neuordnung des Gebietes unter dem Ziel der Entwicklung weiterer touristischer Nutzungen erforderlich. Daher besteht die **Planerfordernis** darin, dass die betreffenden Flächen (wieder) im unbepflanzten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich nicht (mehr) geregelt sind.

Aus diesem Grund soll für den Norden der Magdeborner Halbinsel erneut ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden. Zur Festsetzung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter der Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist ein umfassendes Baurecht für die betreffende Fläche zu schaffen. Es ist dabei darzulegen, dass nur im Wege der Durchführung diese Bauleitplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer touristischen Nutzung geschaffen werden können.

Hierbei fließen die aktuellen Planungsabsichten der bereits vorhandenen Investoren in den Bebauungsplan mit ein.

Das Verfahren wurde 2011 begonnen und bis einschließlich der Beteiligung des Entwurfes geführt (siehe Kap. 0).

Mit der Weiterführung des vorliegenden Planverfahrens mittels Ausarbeitung des 2. Entwurfes sowie der erneuten Beteiligung desselben soll den mittlerweile erfolgten Veränderungen hinsichtlich der konkreten Planungsziele, der zu beachtenden Gesetzgebung sowie der mittlerweile erfolgten Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

## 4 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes (BPL) sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten insbesondere folgende Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden:

- » Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- » Stärkung der touristischen Wirtschaftsstruktur am Störnthaler See,
- » Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- » Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen,
- » Planungsrechtliche Vorbereitung folgender Nutzungen:
  - verschiedene gewerbliche Übernachtungsformen (Ferienhäuser und -wohnungen sowie alternative Übernachtungsangebote wie Zelte und Jurten, Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
  - Büronutzung und Coworking Spaces sowie Forschungseinrichtungen,
  - Gastronomieeinrichtungen (auch als Veranstaltungs-, Verwaltungsgebäude mit Außenbereich), Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude als untergeordnete Nebennutzung,
  - Kleingewerbebetriebe,
  - kleinteilige Verkaufsstätten für lokale Produkte,
  - landseitige Wassersportinfrastruktur wie Trockenliegeplätze, Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind etc.,
  - wasserseitige Wassersportinfrastruktur wie Molen, Steganlagen, Slipanlagen, Bootsliegeplätze, Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten etc.,
  - Strandbereiche mit gastronomischer Versorgung und Sanitäranlagen,
  - Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
  - Seebrücke und Seebühne,
  - Parkieranlagen, Stellflächen,
  - Tagungsstätten und Ausstellungsräume,
  - einschließlich der für die o.g. Nutzungen erforderlichen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung.

Mit Hilfe des vorliegenden Planverfahrens soll eine bauliche, wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden. Ziel dieses qualifizierten Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur touristischen und freizeitorientierten Sicherung zu schaffen, unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.



## 5 Verfahren

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wurde 2011 begonnen und bis zur Satzungsreife, geführt. Im Ergebnis einer Überprüfung der Planungsziele u. a. im Hinblick auf die Tourismusstrategie und Wirtschaftlichkeit wurde das Verfahren im Jahr 2015 ausgesetzt.

Nachdem inzwischen Änderungen der Eigentumsverhältnisse, Modifizierungen der Nutzungsabsichten und Abweichungen zu den ursprünglichen Zielen des Planes eingetreten sind, möchte die Gemeinde das Verfahren wieder aufnehmen und die nunmehr als 2. Entwurf bezeichneten Unterlagen zum Bebauungsplan öffentlich beteiligen und zum Satzungsbeschluss bzw. zur Rechtskraft führen.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	24.10.2011
Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat in seiner Sitzung am 24.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB für eine „Magdeborner Halbinsel Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2011, Beschluss Nr. GR 35-194-IV-11). Der Beschluss wurde in der rundschau, dem Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Nr. 11-11 vom 04.11.2011 öffentlich bekannt gemacht.	
<b>Änderungsbeschluss</b>	29.04.2013
Der Beschluss zur Änderung des Umgriffs des Bebauungsplans „Magdeborner Halbinsel Nord“ erfolgte am 29.04.2013 (Beschluss Nr. GR 54-308-II-13). Bekannt gemacht wurde der Beschluss in der rundschau, dem Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Nr. 13-05 vom 31.05.2013.	
<b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b>	28.04.2014
Beschluss (Beschluss-Nr. GR 65-370-II-14) zur Billigung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel - Nord“ in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2014	
<b>Vorentwurf</b>	09.05.2014 – 13.06.2014
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel Nord“ wurde in einer öffentlicher Sitzung des Gemeinderates sowie in den öffentlichen Aushängen der Gemeinde angekündigt und in der rundschau bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Großpösna Nr. 06-14 vom 30.05.2014, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30.05.2014 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates eine Informationsveranstaltung statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 09.05.2014 bis 13.06.2014 über die Frühzeitigen Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	

---

**Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**

27.10.2014

Der Gemeinderat Großpösna hat in seiner Sitzung vom 27.10.2014 mit Beschluss-Nr. GR 70-399-IV-14 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand 27.10.2014), bestehend aus Planzeichnung und den Textfestsetzungen sowie Begründung zum Entwurf und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

---

**Entwurf**

12.11.2014-  
17.12.2014

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand 27.10.2014), bestehend aus Planzeichnung und den Textfestsetzungen sowie Begründung zum Entwurf und Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 während der Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Großpösna öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist in der rundschau, Amtsblatt der Gemeinde Großpösna Nr. 14-11 vom 30.10.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2014.

---

**Städtebaulicher Entwurf**

11.12.2023

Der Gemeinderat hat am 11.12.2023 über den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Magdeborner Halbinsel Nord“ beraten.

---

**Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

N.N.

---

**Erneute Auslage des Entwurfs**

N.N.

---

Die Stellungnahmen der Behörden und TöB sowie die Anregungen und Bedenken der Bürger im Rahmen der frühzeitigen und formellen Beteiligung wurden ausgewertet, die Sachverhalte abgewogen und sofern gerechtfertigt und sinnvoll, im vorliegenden Plankonzept (2. Entwurf) berücksichtigt.

Aufgrund der Zeitspanne von neun Jahren, welche die erste formelle Beteiligung zurück liegt und sich daraus ergebenden weitreichenden Veränderungen, wird im Rahmen der erneuten Beteiligung des hier vorliegenden 2. Entwurfs zum BPL Magdeborner Halbinsel Nord auf die Darstellung der umweltrelevanten Stellungnahmen sowie die Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der TöB und Öffentlichkeit verzichtet.

## II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 6 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

#### 6.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 31.08.2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Danach ist die Gemeinde Großpösna in den Raumkategorien als verdichteter Bereich im ländlichen Raum sowie Mittelbereich des Mittelzentrums Markkleeberg sowie Oberzentrum Leipzig ausgewiesen.

Der ländliche Raum umfasst die Teile Sachsens, die im Vergleich zu den Verdichtungsräumen dünnere Besiedlung und geringere bauliche Verdichtung aufweisen. Um den unterschiedlichen Gegebenheiten und Herausforderungen Rechnung zu tragen, werden innerhalb dieses ländlichen Raumes verdichtete Bereiche mit überdurchschnittlichem Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche bestimmt.

Die Abgrenzung dieser Bereiche wird nach folgenden Kriterien (Quelle: Statistisches Landesamt / IÖR-Monitor) vorgenommen:

- » Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil größer als 10 Prozent (2010),
- » Randbereich eines Verdichtungsraumes oder
- » zusammenhängender Raum mit mindestens 10 000 Einwohnern.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

**G 1.2.4** *Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.*

**G 1.2.5** *In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.*

Die Gemeinde liegt zusätzlich im Gebiet der Bergabbaufolgelandschaften für Braunkohle gemäß Festlegungskarte 3 des LEP für Räume mit besonderem Handlungsbedarf.

**Z 2.1.3.1** *Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.*

*Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem*

- » *regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,*
- » *durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,*
- » *Synergieeffekte erschlossen,*
- » *Eigenkräfte mobilisiert sowie*

» *Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.*

**Z 2.1.3.2** *In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, [...] sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.*

**G 2.3.3.1** *Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.*

**Z 2.3.3.2** *In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.*

**G 2.3.3.3** *Die Bergbaufolgelandschaften [...] „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tages touristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.*

**G 2.3.3.7** *Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.*

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden bei der Erstellung des vorliegenden BPL berücksichtigt.

## **6.2 Regionalplan Westsachsen 2021**

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 am 31.08.2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen bzw. aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht, am 02.08.2021 vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt und ist seit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 rechtskräftig. [2] Der Regionalplan bildet die Grundlage für die raumordnerische und regionalplanerische Beurteilung.

Für den Geltungsbereich der Gemeinde Großpösna und seine Ortsteile (OT) können folgende Aussagen, Grundsätze (G) und Ziele (Z) angenommen werden:

Darstellung in der Raumnutzungskarte:

- » Gemeinde Großpösna als Grundzentrum (Kap. 1.3) mit zentralörtlichem Verbund zur Stadt Naunhof,
- » Gemeindegebiet als verdichteter Bereich im ländlichen Raum (Kap. 1.2) und grundzentraler Verflechtungsbereich Großpösna/Naunhof (Kap. 1.3),
- » Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion, hier: Tourismus (Kap. 1.4).

Folgende **überfachliche** Aussagen, Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden für die Gemeinde Großpösna getroffen:

### **Kap. 1.3 Zentrale Orte und Verbünde**

**Z 1.3.7** Grundzentren der Planungsregion Leipzig-West Sachsen sind [...]

- » die Verbünde [...] Großpösna/Naunhof [...].

**Z 1.3.8** Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

### **Kap. 1.4 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion**

**Z 1.4.1** In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion ist die für die jeweilige Funktion erforderliche infrastrukturelle Ausstattung zu sichern und zu entwickeln.

**Z 1.4.3** Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ sind [...] Großpösna, [...].

**Z 1.3.11** Die Grundzentren [...] und die Verbünde [...] Großpösna/Naunhof sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.

Folgende **fachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet zu nennen (siehe **Abb. 5**):

### **Kap. 2.1.3 Raum mit besonderem Handlungsbedarf**

Die Bergbaufolgelandschaft ist im Braunkohlenplan Tagebau Espenhain (als Sanierungsrahmenplan) sachlich und räumlich konkretisiert (siehe Kap. 6.4.1). Im Folgenden sind gemäß Regionalplan 2021 folgende Ziele und Grundsätze zu nennen, da das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft – festgelegt ist:

**Z 2.1.3.1** In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohleabbaus ist die Wiedernutzbarmachung und Sanierung der stillgelegten Tagebaubereiche fortzuführen. [...] Die zu sanierenden Tagebaubereiche sind nachhaltig zu gestalterisch akzeptanzfähigen und vielfältig nutzbaren Bergbaufolgelandschaften zu entwickeln.

**Z 2.1.3.2** Die Wiedernutzbarmachung im Zuge des aktiven Bergbaus sowie Wiedernutzbarmachung und Sanierung stillgelegter Bereiche der Braunkohlenindustrie sind auf den Abbau bergbaubedingter Gefährdungspotenziale zur dauerhaften Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit, auf die Herstellung weitestgehend nachsorgefreier Verhältnisse sowie auf ein Flächenrecycling bebauter Bereiche für gewerbliche Folgenutzungsmöglichkeiten auszurichten.

**G 2.1.3.3** Im Zuge der Wiedernutzbarmachung durch den aktiven Bergbau sowie von Wiedernutzbarmachung und Sanierung im Bereich stillgelegter Tagebaue und Veredlungsstandorte sollen

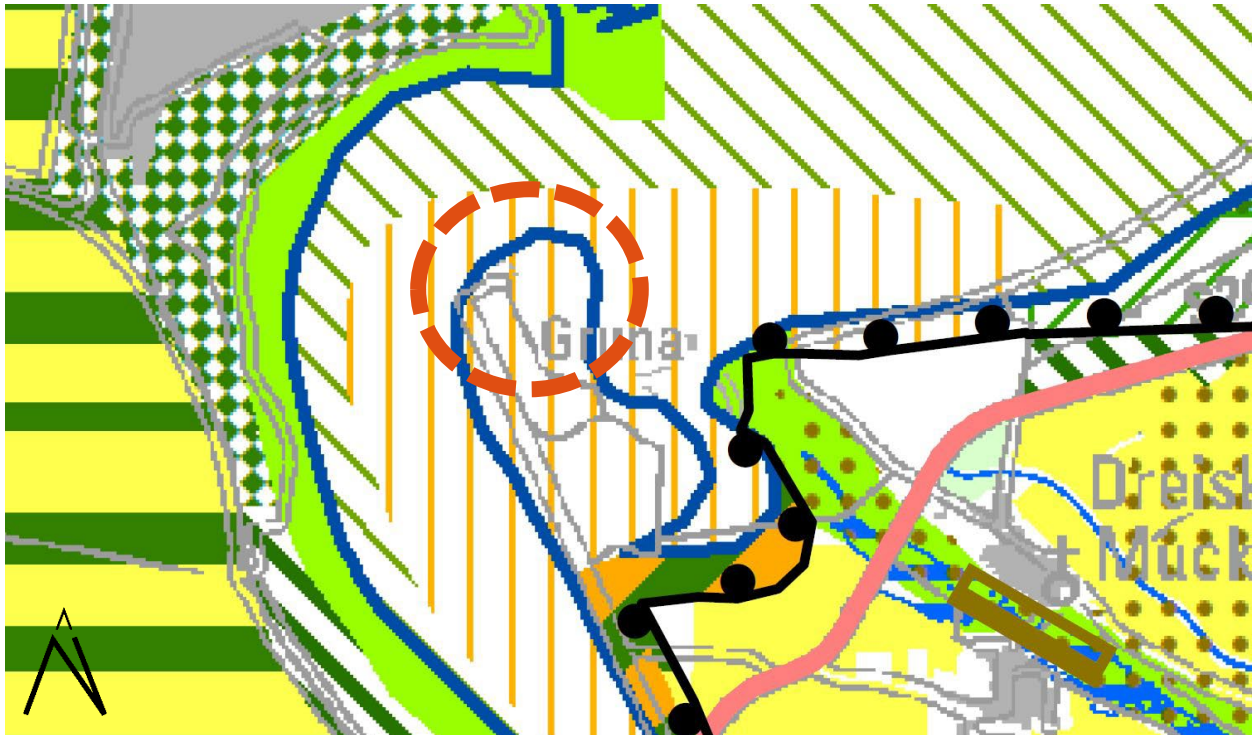
- » wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitestgehend selbstregulierenden Gebietswasserhaushalts ausgerichtet,
- » Beiträge zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung durch die Schaffung von Ansiedlungsimpulsen für Gewerbe sowie durch zielgerichtete Erschließungen geleistet,



- » Sport-, Freizeit- und Tourismusköglichkeiten mit Schwerpunktsetzung auf wassergebundene Angebote auszubauen sowie Wohnumfelder gezielt verbessert,
- » regional bedeutsame Beiträge zur Waldmehrung sowie ein wirksamer Natur- und Landschaftsschutz gesichert sowie
- » Anbindungsdefizite durch die Schaffung anforderungsgerechter Straßen- und Wegeverbindungen ausgebaut werden.

**Z 2.1.3.4** Die Tagebauseen sind auf der Grundlage differenzierter Nutzungsprofile unter Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen zu entwickeln und in eine nach Sachsen-Anhalt und Thüringen übergreifende Seenlandschaft einzubinden. Raumverträgliche und selbsttragende privatwirtschaftliche Entwicklungs- und Betreiberaktivitäten sind zu befördern.

**Z 2.1.3.5** Die Städte und Gemeinden innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf Bergbaufolgelandschaft sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.



**Abb. 5:** Auszug Karte 14 Regionalplan Westsachsen 2021 mit Plangebiet (rot strichliert) ©Regionaler Planungsverband Westsachsen

### Kap. 2.3.3 Vorbehaltsgebiet Erholung

**G 2.3.3.1.1** In den Vorbehaltsgebieten Erholung soll gewässerbezogenen Erholungsformen in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

**G 2.3.3.1.3** In den „Gebieten mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Nutzung“ soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden.

Dazu sollen die gebietspezifischen Potenziale, insbesondere die für eine landschaftsbezogene naturnahe Erholung erlebniswirksamen Landschaftsteile und kulturhistorischen Besonderheiten, touristisch erschlossen werden. Eine ergänzende bedarfsgerechte touristische Infrastruktur soll schrittweise geschaffen werden.



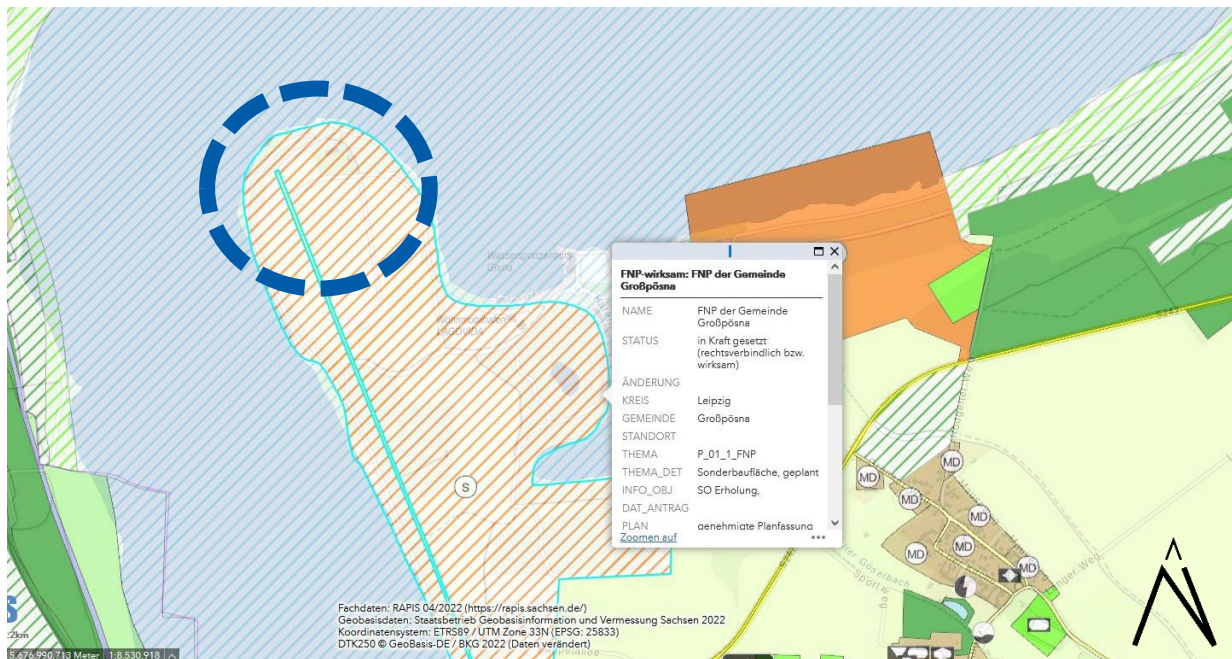
**G 2.3.3.1.6** Die Tourismusgebiete sollen mit einem bedarfsgerechten Radwegenetz ausgestattet werden, das weitestgehend bestehende Wege nutzt, an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs anknüpft und ausgewählte Beherbergungs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten einbezieht. Dabei sollen thematische Radwanderrouten angelegt, fortgeführt und vernetzt werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

### 6.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna

Für die Gemeinde Großpösna liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit 1. Änderung, Genehmigung 30.11.2017 mit Bekanntmachung am 02.02.2018 vor (siehe **Abb. 6**). Diese behördenverbindliche Planung gibt als vorbereitende Bauleitplanung die Planungsabsichten der Gemeinde wieder. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der betrachtete Bereich als Fläche Sonderbaufläche „Sondergebiete (SO) Erholung“ in Planung entsprechend § 11 BauNVO ausgewiesen. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher möglich.



**Abb. 6:** Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna mit rot strichliertem Plangebiet ©RAPIS

## 6.4 Sonstige Vorgaben

### 6.4.1 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan (SRP) Tagebau Espenhain [6]

Der Störmthaler See ist ein Tagebaurestloch des Braunkohletagebaus „Espenhain“, welcher 1937 in Betrieb genommen wurde. Die Auskohlung wurde 1996 eingestellt.

Der Abbau erfolgte in der DDR ab den 1980er Jahren durch den Kombinatbetrieb des Volkseigenen Braunkohlenkombinats Bitterfeld, aus welchem ab den 1990ern die Vereinigte Mitteldeutsche Braunkohlenwerke AG, die spätere MIBRAG (Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) wurde. Der See ist der südöstlichste See des Leipziger Neuseenlandes.

Von 2001 bis 2012 erfolgte die Flutung. Der Endausbau wurde durch den Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 bestimmt. [4] Der See hat eine Fläche von 7,33 km<sup>2</sup> sowie eine Wassertiefe bis zu 55 m. Der Wasserspiegel ist mit 117,0 m ü. NHN festgesetzt (siehe Ziel 15).

Der Störmthaler See ist seit dem 27.04.2014 zur Nutzung freigegeben und 2017 zum Lieblingssee in Sachsen gewählt. Die Nutzung wird durch die Allgemeinverfügung des Landratsamtes Landkreis Leipzig zur Zulassung des Gemeingebrauchs auf dem Störmthaler See geregelt. So ist z. B. das Baden im Störmthaler See und das Befahren mit privaten muskelbetriebenen Wasserfahrzeugen (Paddelboote, Segelboote) auf eigene Gefahr erlaubt. Motorgetriebene Boote und das Tauchen mit technischen Hilfsmitteln fallen nicht unter den Gemeingebrauch und bedürfen somit nach gültiger Rechtslage noch einer Sondererlaubnis. Auf dem See sind Schutz-/Verbotzonen festgelegt worden (Untiefen, Vogelschutz, bergbauliche Sanierung). Das Betreten der Göhrener Insel ist ebenfalls untersagt (strenger Naturschutz: natura 2000).

Die vielschichtigen Aufgaben der Braunkohlesanierung wurden und werden in einem dreistufigen System bewältigt. Über die erste Ebene, dem Steuerungs- und Budgetausschuss für die Braunkohlesanierung (StuBA), wird der Gesamtprozess koordiniert.

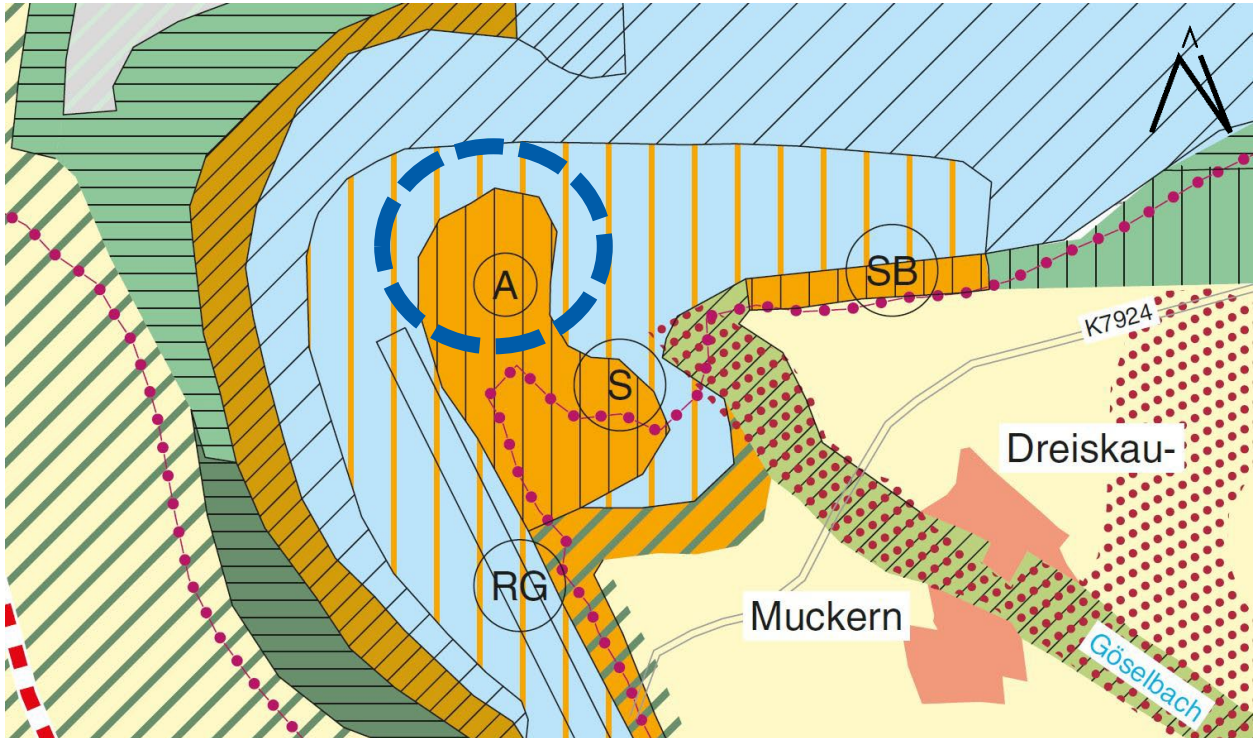
Auf der zweiten Ebene agiert die **Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH** (LMBV), deren Arbeit von vier „Regionalen Sanierungsbeiräten“ begleitet wird, die zur Sicherung der Interessen der jeweiligen Bundesländer Einfluss auf die Prioritätensetzung bei der Sanierung nehmen.

Die LMBV ist ein Unternehmen des Bundes, das die Flächen des stillgelegten Braunkohlenbergbaus in den neuen Bundesländern saniert, wiedernutzbar macht und anschließend verkauft. Schließlich erfolgt auf der dritten Ebene die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch Unternehmen der privaten Wirtschaft.

Die Aufgaben der LMBV umfassen im Wesentlichen die folgenden Schwerpunkte:

- » Wiedernutzbarmachung der vom Braunkohlenbergbau in Anspruch genommenen Flächen,
- » Betreiben des Sanierungsbergbaus als bergrechtlich verantwortliche Projektträgerin inklusive Planung, Ausschreibung, Vergabe, Kontrolle und Abnahme der Sanierungsarbeiten mit dem Ziel der Beendigung der Bergaufsicht,
- » Verwahren von untertägigen Bergwerken des stillgelegten Kali-, Spat- und Erzbergbaus,
- » Verwertung und Vermarktung der für Folgenutzungen aufbereiteten Liegenschaften mit dem Ziel der Wiedereingliederung in den Natur- und Wirtschaftskreislauf, um unter anderem Arbeitsplätze anzusiedeln,
- » Planen und Durchführen von Gefahrenabwehrmaßnahmen gegen die Folgen des nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstiegs,
- » Projektträgerschaft im Auftrag der Länder für nachnutzungsorientierte Projekte.

Die LMBV ist Projektträgerin der Sanierung und in vielen Fällen auch der sich anschließenden Aufwertungsmaßnahmen zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften. Dazu plant sie die notwendigen Sanierungsschritte, erarbeitet die entsprechenden Genehmigungsanträge, führt die Ausschreibung durch, entscheidet über die Vergabe der Leistungen, hat das Projektmanagement bei der Bau- durchführung inne und kontrolliert die Ergebnisse sowie die Verwendung der finanziellen Mittel. [5]



**Abb. 7:** Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain, Ausschnitt Karte 4 Sanierungsgebiet, Sicherheitslinie, Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft, Endzustand, Stand: 27.01.2004

*Legende:*

*hellblaue Schraffur mit vertikalen gelben Linien: Vorbehaltsgebiet (G) Erholung (Restsee)*

*gelbe Schraffur mit vertikalen schwarzen Linien: Vorbehaltsgebiet Erholung (Landfläche)*

*„A“: Aussichtspunkt*

*„S“: Segelhafen, -stützpunkt*

*violette Knödellinie: Sicherheitslinie*

Gemäß § 4 Abs. 4 SächsLPIG ist für jeden Tagebau im Braunkohlenplangebiet ein Braunkohlenplan aufzustellen, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan (hier: ehemaliger Braunkohlentagebau Espenhain). Der Braunkohlenplan ist ein Teil des Regionalplans. In- soweit sind im Braunkohlenplangebiet Westsachsen neben den Grundsätzen und Zielen des Braunkohlen- bzw. Sanierungsrahmenplans die Grundsätze des Regionalplans Westsachsen zu berücksichtigen und dessen Ziele zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 dieses Gesetzes sind die Betriebspläne der Bergbauunternehmen bzw. die Sanierungsvorhaben mit dem Braunkohlenplan in Einklang zu bringen.

Der das Plangebiet betreffende Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan (SRP) Tagebau Espenhain hat die verbindliche Fassung vom 15. April 2004, zuletzt geändert mit der im Juli 2008 in Kraft getretenen Teilfortschreibung.

In der Zielkarte zum Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Erholung (Landfläche) gekennzeichnet. Es ist ein Aussichtspunkt/-turm in Höhe des bestehenden „Dispatcherturmes“ als Ziel formuliert (siehe **Abb. 7**).



Des Weiteren gibt der Braunkohlenplan textliche Ziele vor:

### **Grundsatz 01: Allgemeine Gestaltungsgrundsätze:**

*Im Sanierungsgebiet sind*

- » *bergbaubedingte Gefährdungspotenziale so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,*
- » *Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,*
- » *wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbstregulierenden Gebietswasserhaushalts auszurichten,*
- » *die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes, reich strukturiertes Waldgebiet im Verdichteten Raum Leipzig zu schaffen,*
- » *neu entstehende Seen und Kippenbereiche infrastrukturell zu erschließen und verbliebene Defizite in abbaubedingt beeinträchtigten Netzen abzubauen sowie*
- » *Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für Freizeit und Erholung mit Einordnung in das regional bedeutsame Erholungsgebiet Südraum Leipzig herzustellen.*

### **Ziel 08 – Böschungssanierung und Landschaftsgestaltung**

*Die Böschungen sollen so saniert werden, dass sie sich hinsichtlich Reliefenergie und Hangneigungsverhältnissen in das Landschaftsbild einpassen. Insbesondere sollen eine variable Ausformung der Uferlinien der künftigen Restseen und eine abwechslungsreiche Gestaltung von herzustellenden oder zu sichernden Endböschungen vorgenommen werden. [...]*

### **Ziel 15 – Restlochflutung**

*[...] Der Störmthaler See soll zunächst durch aufgehendes Grundwasser, danach ebenfalls mit Sumpfungswasser aus dem Tagebau Profen sowie künftig zusätzlich aus dem Tagebau Vereinigtes Schlenhain bis zu einer Endwasserspiegellhöhe von +117 m NN geflutet werden.*

In Karte 4 „Sanierungsgebiet, Sicherheitslinie, Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft – Endzustand“ (siehe **Abb. 7**) des Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain, wird der Wasserstand des Störmthaler Sees mit +117 m ü. NN ausgewiesen. Ziel 15 verweist ebenfalls auf diesen Wasserstand. Dieser Wasserstand wird als rechtlich verbindlich gewertet und für die Planungen des Bebauungsplanes herangezogen. Jahreszeitliche oder niederschlagsabhängige oder sonstige Schwankungen des tatsächlichen Wasserspiegels und Wellenschlag finden in der Planung zur baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes deshalb keine Berücksichtigung (Planungsrecht, hier: BauGB).

Für die Ausführung der tatsächlichen/ konkreten Bauvorhaben sind diese Schwankungen selbstverständlich zu berücksichtigen und u.a. im Baugrundgutachten zu bewerten und bei den Anforderung an die Gründung der baulichen Anlagen zu beachten (Bauordnungsrecht, hier: SächsBO).

Gestützt wird diese Annahme durch folgende Ausführung aus dem Grundsatzpapier „*Gestaltung des Wasserhaushalts in den bergbaubeeinflussten Teileinzugsgebieten von Weißer Elster und Pleiße im öffentlichen Interesse*“ vom 27.05.2016 [8] auf Seite 34: „Das wasserrechtliche PFV (Anm. Planfeststellungsverfahren) zur Herstellung des Störmthaler Sees wurde mit dem PFB vom 30.04.2008 abgeschlossen. Folgende Bewirtschaftungs-Seewasserspiegel wurden festgestellt:  $Z_{uA} = +117,0$  m NHN und  $Z_{oA} = +117,3$  m NHN. Geotechnisch zulässig wären gem. LMBV  $Z_{uA} = +116,85$  m NHN und  $Z_{oA} = +117,80$  m NHN, wodurch sich der zugehörige Betriebsraum von  $\Delta V_{St} = 2,2$  auf 7,1 Mio. m<sup>3</sup> erhöhen würde.

Die nicht beeinflussbaren Einstauhöhen in Folge von Starkniederschlägen sind dabei zu berücksichtigen. Folgende kleine Fließgewässer gehen dem Störnthaler See zu: Schlumberbach, Cröbernbach, Störnthaler Bach, Rödgener Bach und die Alter Gösel mit Oberholzgraben .....

Im März 2022 erfolgte aus Anlass der Änderung des Bebauungsplanes eine Geländevermessung auf den Flächen des Bebauungsplanes „MHI-Nord“, 1. Änderung. Hierbei wurde zum Zeitpunkt der Vermessung am 05.03.2022 eine Uferlinie von ca. 117,26 m ü. NN (+/- 0,05 m) ermittelt. Unter der Annahme eines gleichförmigen Geländereiefs und Neigung im unmittelbaren Uferbereich wurde durch das Planungsbüro der Geländeverlauf bis zur gedachten Wasserlinie auf +117,0 m ü. NN zeichnerisch ermittelt. Damit kann die landseitig genutzte Fläche des Geltungsbereiches bis zu dem oben genannten Wasserstand von +117,0 m ü. NN ausreichend genau bestimmt werden.

#### **Ziel 16 – Folgenutzung der Tagesbaurestseen**

*[...] Der Störnthaler See ist im Bereich der Magdeborner Halbinsel mit den östlich (Westteil Südufer) und südwestlich angrenzenden Bereichen (ehemalige Tagebauausfahrt) zu einem Wassersportzentrum mit Schwerpunkt Ruder- und Kanuregattastrecke sowie mit Bademöglichkeiten zu entwickeln. [...]*

#### **Ziel 25 – Erholung (Restsee mit Uferbereichen)**

*[...] Am Störnthaler See sind am Südufer östlich der Magdeborner Halbinsel ein Badestrand einzurichten [...]. Im Bereich der Magdeborner Halbinsel (Grunaer Bucht) sind die böschungs- und flächen- seitigen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wassersportzentrums mit*

- » *einem Segelhafen und*
- » *einer Ruder- und Kanuregattastrecke mit internationalem Ausbaustandard herzustellen.*

#### **Ziel 26 – Erholung (Landflächen)**

*Das Sanierungsgebiet soll durch ein Netz von Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden. Dabei ist auf eine Nachnutzung von Bandtrassen sowie Betriebsstraßen hinzuwirken. Das anzulegende Wegenetz soll sich an den Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs sowie überregionalen und regionalen touristischen Radrouten als Ausgangs- und Anknüpfungspunkte orientieren. In den Vorranggebieten Forstwirtschaft ist die Errichtung von kleinräumigen Freizeiteinrichtungen, die sich in das Landschaftsbild einordnen, im Einzelfall zulässig. In den Vorranggebieten Erholung/Forstwirtschaft sind die für Sport- und Freizeiteinrichtungen nicht benötigten Flächen aufzuforsten.*

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Grundwasserwiederanstiegs Tagebau Espenhain. Grundwasserstandsänderungen sind somit möglich.

Darüber hinaus befindet sich der Standort innerhalb der im Braunkohlenplan ausgewiesenen Sicherheitslinie. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Nach der erfolgten Herstellung der dauerstandssicheren Restlochböschungssysteme weist die Bauwarnung in der Sicherheitszone auf die Besonderheit des Baugrundes in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen sowie durch ehemalige bergbauliche Nutzung des Geländes hin, welche entsprechende objekt- und investitionsbezogene Untersuchungen erfordert. Aus diesem Grund wird ein Hinweis für zukünftige Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen, für die Baumaßnahmen zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

## Ziel 29 - Erhalt von Bergbausachzeugen, Landschaftskunst

Bei der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft sollen zu erhaltende Großgeräte bzw. -teile, der ehemalige Dispatcherturm Magdeborner Halbinsel sowie zu bergende geologische Fundstücke (Findlinge, verkieselte Hölzer) gezielt einbezogen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes am geplanten Standort berücksichtigen die Vorgaben des Braunkohlenplanes.

## 6.4.2 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Großpösna 2012 (Entwurf) [7]

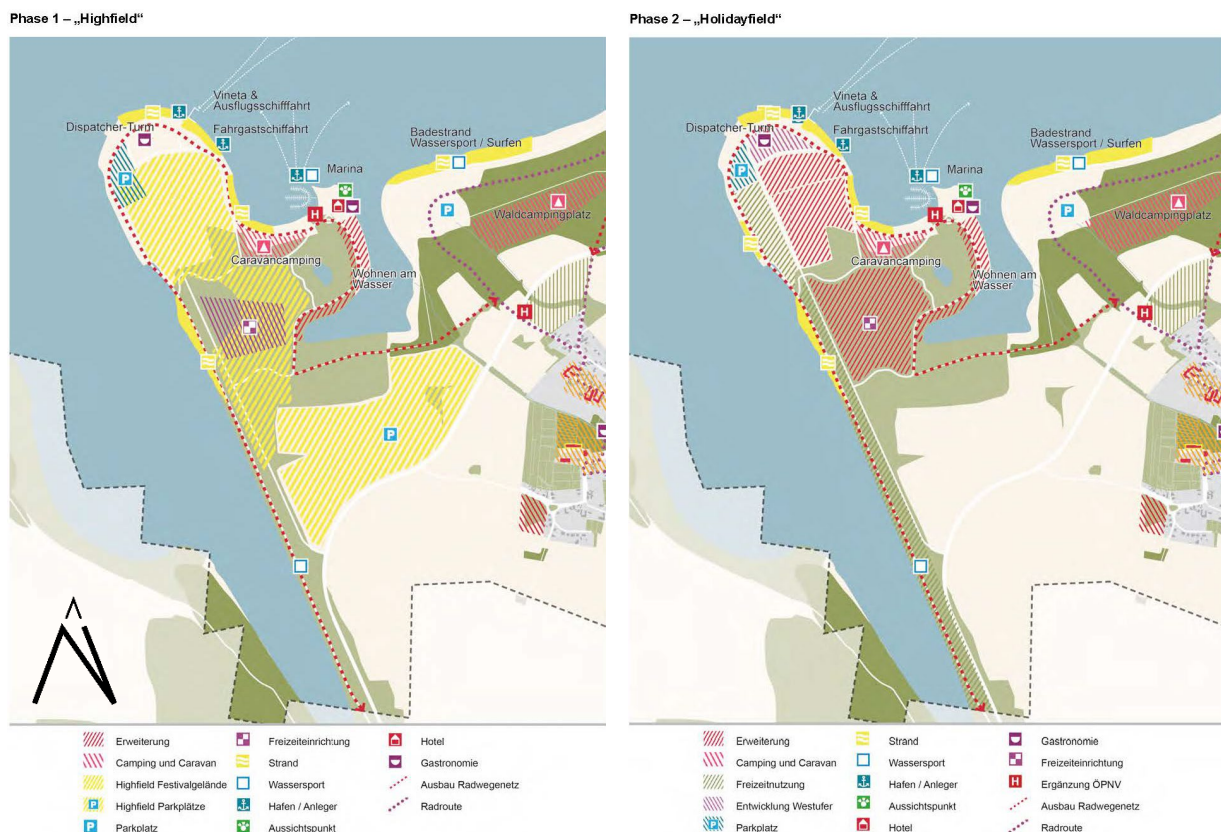


Abb. 8: Phase 1 und Phase 2 des Tourismus- und Freizeitangebot Magdeborner Halbinsel ©Gemeinde Großpösna

Die Gemeinde Großpösna hat ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) beauftragt, welches als Entwurf aus dem Jahr 2012 für den strategischen Zeitraum bis 2025 vorliegt. Es soll die vorhandenen Entwicklungsansätze für die Gemeinde aufgreifen, kritisch hinterfragen und ergänzen. Dabei sollen vor allem die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung beleuchtet werden. Es bezieht sich auf die Schwerpunkte Wirtschaft und Beschäftigung, Wohnen, soziales Miteinander sowie Landschaftsentwicklung, Grünräume und Freizeitangebot.

Etwa seit 2005 verzeichnet die Gemeinde Großpösna, sowohl aufgrund der ausgelasteten Baugebiete als auch der allgemeinen demographischen Tendenzen, einen leicht rückläufigen Bevölkerungssaldo, der sich laut aktuellen Prognosen jedoch nicht fortsetzt. Seit einigen Jahren steigen die Bevölkerungszahlen wieder durch den Zuzug von Familien. Jedoch ist eine Veränderung der Altersstruktur dennoch abzusehen. Die Gemeinde steht vor der Aufgabe, ihre Infrastrukturen und ihre Flächenentwicklung langfristig auf den demographischen Wandel einzustellen und entsprechende Anpassungen vorzubereiten und umzusetzen. Zugleich geht es darum, das Profil der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu schärfen und hierfür den schonenden Umgang mit Ressourcen weiter auszubauen.



Das betrifft sowohl die Entwicklung der Potenziale in Bezug auf den Störmthaler See als auch die Perspektive als Siedlungsschwerpunkt in einer sich verändernden Region.

Die Magdeborner Halbinsel soll laut IG EK in mehreren Schritten als Tourismus- und Freizeitstandort etabliert werden (siehe **Abb. 8**). In Phase 1 bestimmt das Highfieldfestival die Entwicklung des Standortes. In Phase 2 kommen weitere Freizeit- und Erholungsnutzungen hinzu.

Folgende Entwicklungsempfehlungen gibt das Gemeindeentwicklungskonzept:

---

#### Verkehr

- V 9** Einbindung in das Rad- und Wanderwegenetz
- V 10** Einbindung der Magdeborner Halbinsel in den ÖPNV z. B. durch die Organisation eines Bushalts
- V 11** Einrichtung eines Besucherparkplatzes

---

#### Tourismus

- T 6** Projektentwicklung und Qualifizierungsverfahren „vom Highfield zum Holidayfield“ unter Berücksichtigung der aktuellen Zwischennutzung
- T 7** Umsetzung des B-Planes Grunaer Bucht und Entwicklung des Segelhafens, des Caravan-Campings („Wohnmobilhafen“) sowie des Feriendorfes
- T 8** Etablierung eines Campingplatzes am Südufer des Störmthaler Sees, östlich der Magdeborner Halbinsel
- T 9** Einrichtung der Badestrände und ggf. Etablierung begleitender Infrastruktur (WC, Kiosk)
- T 10** Ausbau der Freizeit- und Wassersportangebote im nördlichen und östlichen Bereich der Halbinsel
- T 11** Entwicklung von naturnahen Nutzungs- und Gestaltungsideen für das Westufer der Halbinsel
- T 12** sukzessiver Ausbau der Angebote der Hotellerie (Ferienwohnen)“

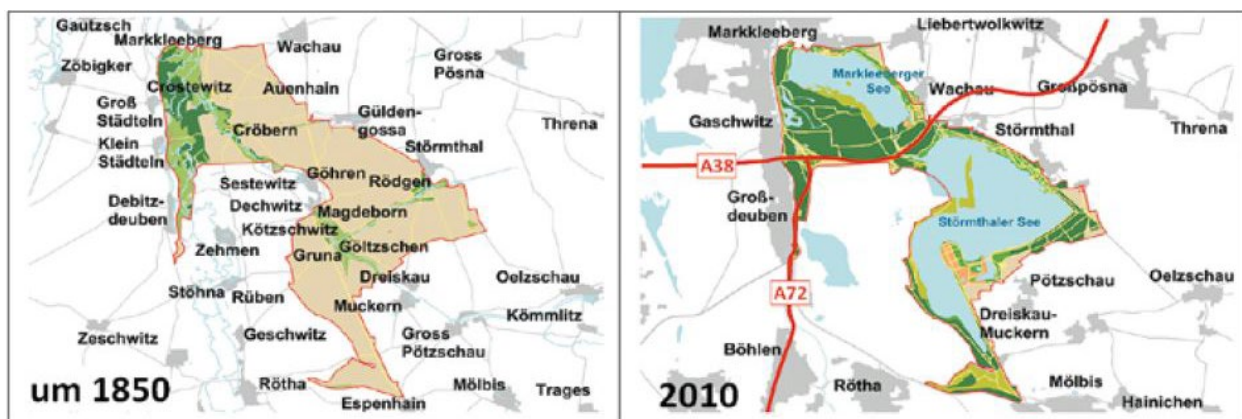
Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes wird den Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes entsprochen. Es erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Präzisierung der weiteren baulichen Nutzungen am Standort Magdeborner Halbinsel unter Berücksichtigung der im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept vorgegebenen phasenweisen Entwicklungsschritte für die nächsten Jahre.

#### 6.4.3 Grundsatzpapier „Gestaltung des Wasserhaushalts von Weißer Elster und Pleiße“ [8]

Die Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus auf den Gebietswasserhaushalt bilden seit 1990 einen Schwerpunkt der regional- und fachplanerischen Auseinandersetzungen. Die Braunkohlesanierung im Leipziger Neuseenland und die Erschließung von Synergieeffekten zwischen aktivem Bergbau und Sanierungsbergbau seit 1994 haben entscheidend dazu beigetragen, den Landschaftswandel sichtbar und positiv zu gestalten. Dabei ist der Weg noch nicht zu Ende beschritten, da trotz der positiven Resultate noch zahlreiche Befunde zwischen Grundwasserwiederanstieg, Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz, Gewässergüte und Wassertourismus vorliegen, die nicht abschließend bewältigt sind.

Im Zuge der 2014 geführten Fachdebatte zur Nachsorge von Bergbaufolgeseeen im Südraum Leipzig wurde deutlich, dass zu einer fundierten ganzheitlichen Betrachtung zur Gestaltung des Wasserhaushalts in den bergbaubeeinflussten Teileinzugsgebieten von Weißer Elster und Pleiße noch ein wichtiger Baustein fehlt, der das öffentliche Interesse aus regionaler Sicht im Sinne einer Bestandsaufnahme und Ableitung von Handlungserfordernissen beinhaltet. Aus diesem Grund ist das Grundsatzpapier „Gestaltung des Wasserhaushalts in den bergbaubeeinflussten Teileinzugsgebieten von Weißer Elster und Pleiße im öffentlichen Interesse“ vom 27.05.2016 entstanden. Das Hauptanliegen der Bestandsaufnahme bestand darin, im Diskurs zwischen allen fachlich Beteiligten eine Standortbestimmung zum Gebietswasserhaushalt vorzunehmen und daraus Handlungsempfehlungen sowohl für die Regionalplanung als auch für die Fachplanungen und die Wiedernutzbarmachung durch MIBRAG und LMBV abzuleiten.

Das Plangebiet liegt in der vorbergbaulichen Landschaft im Gebiet Störmthal/Markkleeberg (später Tagebau Espenhain) und war von den Flussauen der Pleiße und der Gösel geprägt. Die ursprünglichen Waldgebiete waren um 1850 schon weitgehend durch die Brennholznutzung verschwunden. Vom Tagebau wurden sechs Siedlungen überbaggert (Crostewitz, Cröbern, Magdeborn, Rödgen, Gruna und Göltzschen). Die nachbergbauliche Landschaft von Störmthal/Markkleeberg ist durch die beiden mit dem Störmthaler Kanal (inkl. Schleuse) verbundenen Seen geprägt. Die Bundesautobahn BAB 38 verläuft zwischen beiden Seen. Die Anbindung der BAB 72 von Chemnitz an die BAB 38 liegt unmittelbar östlich der Pleiße.



**Abb. 9:** Vor- und nachbergbauliche Landschaft am Standort Störmthal/Markkleeberg in den Grenzen des Betriebsplanbereiches des Tagebaus Espenhain ©LMBV

Das Grundsatzpapier nimmt ebenfalls Bezug auf den Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Espenhain (siehe Kap. 6.4.1). Zudem werden Angaben über die verbindliche Höhe des Bewirtschaftungs-Seewasserspiegels von +117,0 m NHN gemacht (siehe Kap. 6.4.1, Ziel 15), welche für die Planungen des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen werden. Schwankungen des Wasserspiegels aufgrund Niederschlags oder Wellengangs werden im Rahmen der Bauleitplanung somit keine Berücksichtigung finden.

#### 6.4.4 Bürgerbeteiligungsprozess der Magdeborner Halbinsel, 2018 – 2021

Mit dem Ziel, die Vorstellungen und Bedürfnisse der Bürger zur weiteren Entwicklung der Magdeborner Halbinsel besser zu verstehen, wurde zusammen mit der Akademie für Lokale Demokratie e. V. im Rahmen des durch das Landesprogramm „Weltoffenes Sachsen für Demokratie und Toleranz“ geförderten Projektes „Quo vadis kommunale Bürgerbeteiligung? Etablierung nachhaltiger Beteiligungsmodelle in Sachsen“ eines durch die Bürger getragenen Leitbildes für die Magdeborner Halbinsel erarbeitet.

Am Anfang im Jahr 2018 zunächst die Entwicklung und Einführung von Leitlinien für Bürgerbeteiligung, die wichtige Beteiligungsgrundlagen und Qualitätsstandards umfassen. An der im Jahr 2019 durchgeführten Bürgerumfrage zur Zukunft der Magdeborner Halbinsel nahmen viele Bürger teil.

Als Ergebnis entstand ein Ideenpool zur Zukunft der Magdeborner Halbinsel, welcher der Gemeinderat im Mai 2021 bestätigte.

Inhalte (Auszug):

- » Ausbau eines breiten touristischen Angebots, welches eine Brücke zwischen Natur und Erlebnis schlägt,
- » Umsetzung von ökologischen und nachhaltigen Maßnahmen von möglichst lokalen und regionalen Akteuren sowie Kooperationspartnern,
- » geringe Versiegelung der bestehenden Flächen,
- » entstehende Maßnahmen sind möglichst klimaneutral zu entwickeln,
- » Schaffung von kleinteiligen und flexibel nutzbaren Angeboten, innovativ und als Alleinstellungsmerkmal gegenüber den bereits bestehenden Angeboten der anderen Seen des Neuseenlands,
- » Schaffung von Angeboten in den Sommer-, aber auch Wintermonaten (November bis März),
- » Verbesserung der Angebote an den ÖPNV (auch die überregionale Verkehrsinfrastruktur),
- » Parkmöglichkeiten sollten nutzbar für Anlieger als auch Besucher (Öffentlichkeit) sein,
- » Bedürfnis nach Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit,
- » überwiegender Zugang zum Wasser soll für alle im Rahmen des Gemeingebrauchs möglich sein,
- » weiterhin Nutzung als flexibler Veranstaltungsort (Kultur, Wissenschafts- und Sportevents) mit Rücksicht auf Flora und Fauna,
- » bedarfsgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit weiterhin bedarfsgerecht, weiterer Prozess transparent und nachvollziehbar sowie unter Berücksichtigung des getroffenen Leitbilds.

#### 6.4.5 Studentischer Wettbewerb Magdeborner Halbinsel, Ergebnisdokumentation

Die Gemeinde Großpösna hat über den „Sächsischen Mitmach-Fonds“ im Wintersemester 2020/2021 einen studentischen Ideenwettbewerb mit dem Schwerpunkt „Seebrücke“ bzw. „Brücke über den See“ entwickelt.

Zur weiteren Profilierung des Störmthaler Sees als touristisches Ziel wurde der Gedanke einer Seebrücke auf der Magdeborner Halbinsel entwickelt. In Verlängerung der alten F95 würde ein relativ wetterunabhängiger Besuchermagnet entstehen, welcher die Bekanntheit Region rund um den Störmthaler See und die Gemeinde Großpösna weiter erhöht. Für die Magdeborner Halbinsel liegen zwar Planungskonzepte für eine städtebauliche Strukturierung vor, diese stammen jedoch zumeist aus der Zeit vor der Fertigstellung des Sees und bedürfen daher einer Überprüfung und Weiterentwicklung.

Ziel des Wettbewerbs war es, gemeinsam mit dem Maßnahmenträger LMBV jeweils mindestens drei realisierbare Konzepte für eine in technischer, gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugende Seebrücke bzw. Brücke über den See auszuwählen sowie vielfältige Inputs für die Entwicklung der gesamten Halbinsel in Form von städtebaulichen Konzepten/Masterplanungen zu erhalten.

Insgesamt wurden 18 Arbeiten, welche im Rahmen der Vorprüfung auf Vollständigkeit und Einhaltung der Vorgaben aus der Aufgabenstellung überprüft worden sind, eingereicht. Die Ergebnisse der Siegerentwürfe sind in das städtebauliche Konzept mit eingeflossen (siehe Kap. 8.1 sowie **Abb. 10** und **Abb. 11**)

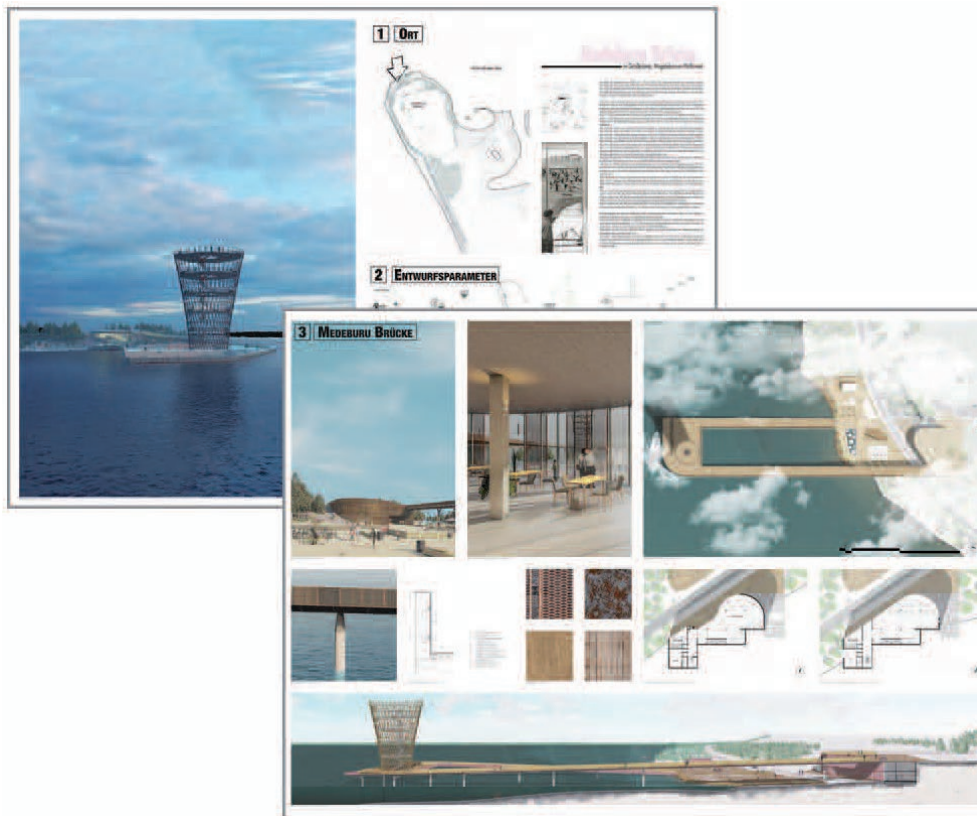


Abb. 10 1. Platz des Aufgabenteils "Seebrücke" des studentischen Wettbewerbs zur Magdeborner Halbinsel

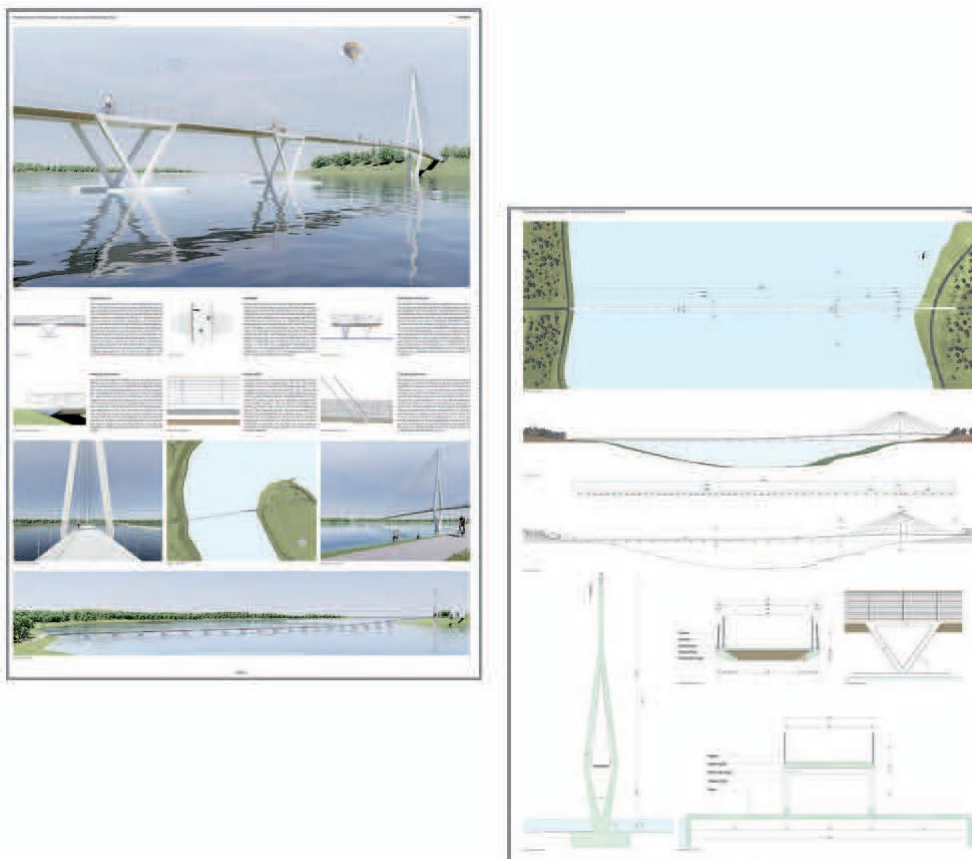


Abb. 11 1. Platz des Aufgabenteils "Brücke über den See" des studentischen Wettbewerbs zur Magdeborner Halbinsel



## 7 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

### 7.1 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Topografie

Der Störmthaler See ist neben dem Markkleeberger See einer von zwei nach Flutung vom Tagebaurestloch des ehemaligen Tagebaus Espenhain hervorgegangenen Seen. Die Tagebauerdarbeiten verliefen in der Vergangenheit um das Areal der heutigen Magdeborner Halbinsel herum. Beide Seen sind durch einen Kanal und Schleuse miteinander verbunden. Auf der Halbinsel in Höhe der einstigen Ortslage von Gruna befanden sich früher die Tagesanlagen des Tagebaus und ein Großgerätemontageplatz.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die nächstliegende Bebauung ist der Hafen Lagovida (inkl. Wohnmobilhafen, Liegestrand, Ferienresort und Parkplatz), welche sich südöstlich des Plangebietes befinden. Die Flächen der MHI Nord befinden sich derzeit fast vollständig im Eigentum der Gemeinde Großpösna. Die Flurstücke

- » Gemarkung Gruna: 1/23, 1/35, 39/7, 39/9
- » Gemarkung Göltzschen: 1/16, 1/17 tlw., 2/10, 2/17, 7/8, 39/7,
- » Gemarkung Magdeborn: 1/11,

sind in privatem Besitz.

Der Störmthaler See hat, wie bereits in Kap. 6.4.1 beschrieben, eine festgesetzte mittlere Wasserstandshöhe von 117,00 m ü. NHN. Daran schließt sich ein leicht ansteigender Uferstreifen an, welcher im Mittel auf einem Höhenniveau von ca. 117,00 bis 120,00 m ü. NHN verläuft und eine Breite von 20 bis 60 Meter aufweisen kann. An diesen Uferstreifen grenzt landeinwärts eine auf ca. 25 Meter Länge stärker steigende Böschung an, bis die relativ ebene Plateaufläche der Magdeborner Halbinsel auf einem Höhenniveau von ca. 125,00 bis 128,00 m ü. NHN erreicht ist. Die beschriebenen Böschungen wurden in den zurückliegenden Jahren durch die LMBV GmbH im Rahmen ihrer Tätigkeit als Sanierungsträger hergestellt. An einigen Stellen sind noch die Abbruchkanten des ehemaligen Tagebaus erkennbar. Bei dem Untergrund auf der Magdeborner Halbinsel handelt es sich ausschließlich um gewachsenen Boden.

Die derzeitige Erschließung bzw. Zufahrt zum nördlichen Teil der Magdeborner Halbinsel erfolgt von der S 242 über die lange lineare und asphaltierte „Alte F95“, eine ehemalige Fernverkehrsstraße, die im Zuge des Tagebaues unterbrochen wurde. Im Bereich der Geländekante wird die Straße durch eine Schranke gesichert, dahinter führt sie in einer Serpentine zum Uferrundweg hinunter, wobei beide vorgenannten Verkehrswege nur für einen sehr eingeschränkten Kreis an Kraftfahrzeugen zugänglich sind (v.a. Betriebs- und Lieferfahrzeuge).

Kurz vor dieser Schranke befindet sich ein Abzweig ostwärts, welcher als Zufahrt zum bestehenden sogenannten „Dispatcherturm“ dient. Hinter dessen Abzweigung befindet sich eine weitere Schranke, dahinter führt der beschränkt öffentlich gewidmete Weg als Uferrundweg in Richtung Hafen und Lagovida mittels Rad oder zu Fuß weiter.

Der „Dispatcherturm“ ist eine erhaltene Tagesanlage des Tagebaus und war eine ehemalige Schalt- und Leitzentrale. Er ist in Betonbauweise errichtet und ragt mit seinen ca. 10 m Höhe über das Gelände. Vom Turm aus (nur über den Betreiber zugänglich) hat man einen guten Blick auf den See und seine Umgebung. Das Gebäude wird derzeit als Vineta Bistro mit überdachtem und nicht überdachtem Freisitz, Küche, Wirtschaftsräume und Nebenanlagen für die Gastronomie am Standort selbst und auf der VINETA betrieben.

Die VINETA symbolisiert die verlorene Magdeborner Kirche und ist Mahnmahl für die Orte, die dem Espenhainer Braunkohletagebau weichen mussten. Sie befindet sich auf dem Wasser des Sees. Die Kirche gilt mit einer Höhe von 15 m derzeit als höchstes schwimmendes Bauwerk auf einem deutschen See. Sie ist genau an der Stelle verankert, wo sich damals die größte überbaggerte Gemeinde (Magdeborn) befand. Im Jahr 2010 wurde das Kunstprojekt „VINETA“ im Rahmen der Initiative „Kunst statt Kohle“ realisiert. Eigentümer der VINETA ist die Gemeinde. Die Räumlichkeiten der VINETA werden durch die Krystallpalast Varieté Leipzig GmbH & Co. KG betrieben. Der landseitige Stützpunkt zum Betrieb der VINETA und die Anlagestelle für die Fahrgastschiffahrt hin zur Kirche befindet sich im Bereich der Magdeborner Halbinsel und innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bauungsplanes.

Auf den angrenzenden und eingezäunten Freiflächen des Dispatcherturm befinden sich noch

- » ein Spielplatz für Kinder unmittelbar am Freisitz angrenzend,
- » eine Überlebens(ross-)Kastanie (1907 gepflanzt) am ehemaligen Gehöft mit geschichtlichen Schautafeln und Informationen dazu,
- » eine neu gepflanzte Überlebenskastanie, welche 2014 als Nachfolgerin gepflanzt wurde,
- » neue Gehölzpflanzungen (Obstbäume) im westlichen Teil des Geländes,
- » eine Liegewiese,
- » ein kleines eingeschossiges Haus für Veranstaltungen in Holzbauweise,
- » Findlinge als Landschaftsgestaltungselement (im Zuge der Tagebauarbeiten als Fundstücke entdeckt, eiszeitliche Fundstücke aus Skandinavien),
- » befestigte Parkplätze (ca. 38 Stück), welche nur in den Öffnungszeiten nutzbar sind inkl. Torein- und -ausfahrt) sowie
- » Container als Lagerflächen im Südosten des Geländes.

Das Grundstück des Dispatcherturms liegt zentral im Plangebiet. Von ihm gelangt man auf kurzen Wegen in alle Himmelsrichtungen des Plangebiets, so auch in den Norden direkt ans Wasser. Hier erreicht man über Holztreppen oder einen unbefestigten Weg das Ufer bzw. die bereits bestehenden Steganlagen. Als Uferschutz und Wellenbrecher sind im direkten Bereich der Steganlagen und Bootsliegeplätze Holzbohlen linear in das Wasser eingerammt worden. Die Uferbereiche sind bei üblichem Wasserstand vernässt.

Entlang der „Uferpromenade“ befinden sich Spielanlagen für Kinder, künstlich aufgeschütteter Sand und somit Bademöglichkeiten, eine Slipanlage für Boote sowie ein Gebäude in Holzbauweise, welches mit Sitz- und Servicemöglichkeiten als ortsfester Imbiss genutzt wird. Direkt in Uferbereichsnähe wurde eine Pumpstation für Schmutzwasser zentral auf der vollversiegelten Fläche gebaut. Von der platzartigen Vollversiegelung führt in Richtung Osten entlang des Ufers eine Kiesschüttung und dient als Übergang zwischen vollversiegelter und nicht versiegelter Fläche. Die nicht versiegelte Fläche entlang des Ufers ist eine vegetationsarme Sandfläche, die von der Öffentlichkeit ebenfalls gern zum Baden oder Spazieren genutzt wird. Weiter in Richtung Osten sind flächige Gehölzpflanzungen mit überwiegend nicht gebietsheimischen Baumarten oder Nadelgehölzen in den vergangenen Jahren aufgewachsen. Ein Trampelpfad führt als eine Art „Rundweg“ zurück zur beschränkt öffentlich gewidmeten Straße und zum Dispatcherturm.

Die „Alte F 95“ führt nicht nur zum Dispatcherturm sondern auch noch weiter in Richtung Ufer im Norden, bis sie in einer Haarnadelkurve einschlägt, in einen Uferrundweg übergeht und in Richtung Süden entlang des Sees bis zur Südspitze wieder auf die S 242 führt. Der Weg ist beschränkt öffentlich gewidmet und nur zu Fuß oder Fahrrad befahrbar. Entlang des Weges hat sich Ruderalflur entwickelt sowie auch Baumbestand. An einigen Bereichen ist das Gebiet jedoch sehr karg und werden gern von der Öffentlichkeit zum Baden genutzt. Am „Eingangsbereich“ der MHI Nord bzw. der Weggabelung der „Alten F95“ befindet sich linker Hand noch ein unbefestigter kostenpflichtiger Parkplatz, welcher der Gemeinde gehört. Dieser ist ebenfalls auch Abstellfläche für Reisebusse.



Der zur Gemeinde gehörende Bereich wird derzeit zu einem kleinen Teil von einem Unternehmen der Freizeitwirtschaft gepachtet. Hier können Teambikes oder Schlauchboote geliehen oder Teambuilding-Maßnahmen wie Floßbau, Drachenboot-Events oder GeoCaching gebucht werden.

## 7.2 Technische Infrastruktur

### 7.2.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich im Norden der Magdeborner Halbinsel wird derzeit, wie bereits in Kap. 7.1 beschrieben, durch die bestehende Straße „Alte F 95“, welche im Süden des Geltungsbereichs an die S 242 anschließt, straßenverkehrstechnisch erschlossen.

Die im Jahr 2013 von der LMBV ausgebauten Wirtschaftswege des Uferrundweges (Teilstücke Weg 52 und 54) sind derzeit beschränkt öffentlich gewidmet und können nur zur Bewirtschaftung des Sees und durch Rettungskräfte, Radfahrer und Fußgänger genutzt werden.

### 7.2.2 Medientechnische Erschließung

Die vorhandenen Straßen und Wege entwässern das anfallende Regenwasser über straßenbegleitende Gräben.

Das Plangebiet derzeit mit folgenden Leitungen erschlossen im Verlauf der alten F 95:

- » Trinkwasserleitung: GGG – DN 125,
- » Abwasserdruckleitung: PE100 SDR 11 - 140x12.7,
- » Datenkabel: A2YF(L)2 6x2x0.8mm<sup>2</sup>, KLR: 811.30 - PE 50x4.6,
- » Kabelleerrohr Telekom: 3x KLR-TEL: 763.90 - PE50x4.6,

Zusätzlich führt ein Schmutzwasserkanal vom Dispatcherturm Richtung Norden hinunter zum See. Zu beachten ist dabei insbesondere die nahe am See liegende Pumpstation für Abwasser.

Ein Gasanschluss existiert derzeit nicht.

## 7.3 Altlasten und Baugrund

### 7.3.1 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind laut Flächennutzungsplan drei Altlasten bekannt.

- » 79201259 Laugenstation Stw. 8 (LL 520) (HW 5677000; RW 4530600)
- » 79201260 TS Hilfsbetrieb Gruna (LL 521) (HW 5677210; RW 4530890)
- » 79201262 Hilfsgerätestützpunkt (LL538) (HW 5677160; RW 4530885)

Die Altlasten sind im Sächsischen Altlastenkataster SALKA aufgeführt.

### 7.3.2 Baugrund [11]

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhabengebiet ein Baugrundgutachten durch das Büro FCB GmbH erarbeitet (Stand: 31.03.2014). Die Standsicherheit der Böschungen wurde darin erneut nachgewiesen und die Eigenschaften der für die geplanten Baumaßnahmen besonders von Interesse seienden Bodenschichten bis in eine Tiefe von etwa 7 m ermittelt. Diese sind geologisch durch saalekaltzeitlichen Geschiebelehm geprägt, der von Aue- bzw. Lößlehm sowie teilweise von aufgefülltem Material überlagert wird. Der Geschiebelehm setzt sich überwiegend aus Sand, schluffig und untergeordnet aus Schluff, sandig kiesig zusammen. Seine Mächtigkeit schwankt zwischen 0 und 10,30 m. Stellenweise sind die oberen 1 - 2 m der Schichtenfolge durch anthropogene Auffüllungen aus Sand, Kies, Schluff und Bauschutt ersetzt.

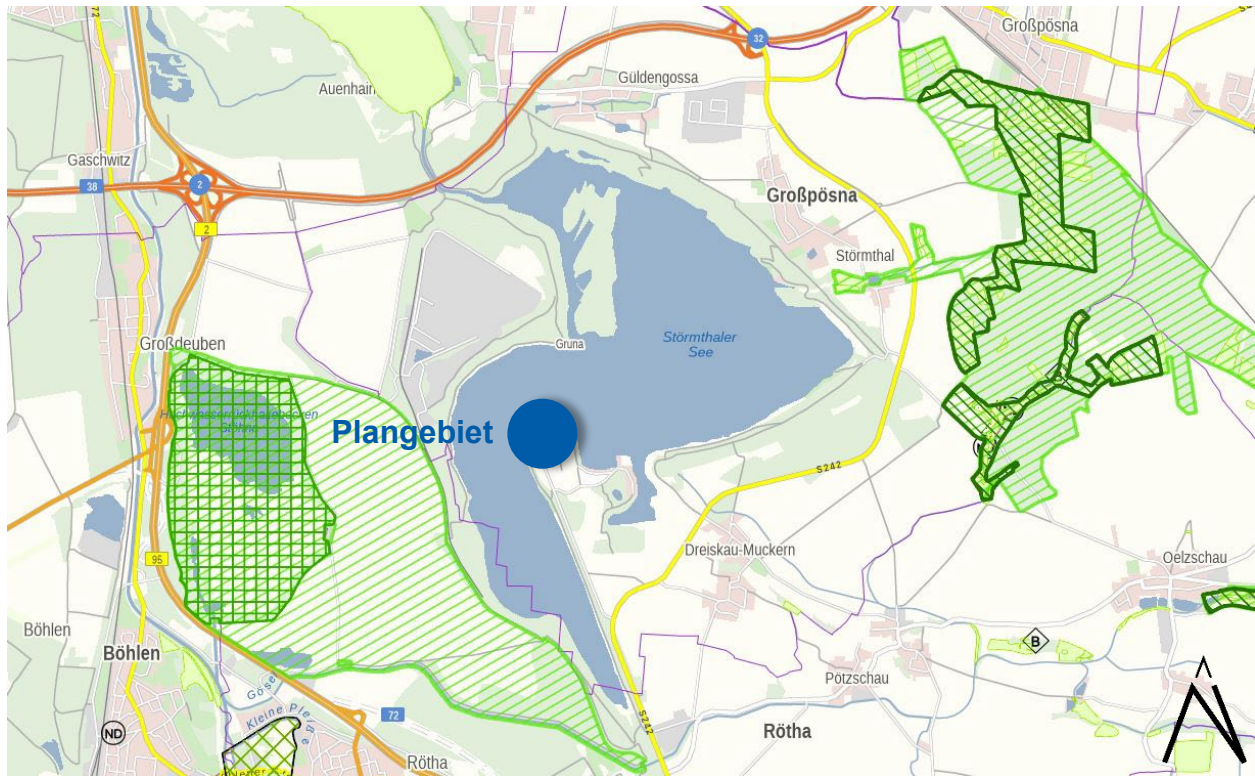
Der Grundwasserspiegel entspricht in etwa dem Endwasserspiegel der Flutung des Störnthaler Sees, der im Dezember 2012 mit +117,0 m über NHN erreicht wurde. Dies müssen Bauherren bei der Wahl ihrer Gründungen beachten. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Aus einer vorhandenen Grundwassermessstelle wurde eine Wasserprobe entnommen und wasserchemisch untersucht. Im Ergebnis ist das anstehende Grundwasser sehr stark Beton angreifend. Im Falle von temporären Schichtwasserbildungen kann das Schichtwasser ortsüblich erhöhte Sulfatwerte aufweisen. Es wird Bauherren empfohlen, vorsorglich Betonschutzmaßnahmen für chemische angreifende Umgebungsbedingungen gemäß DIN 4030 vorzunehmen. Für den Fall Korrosion an der Wasser/Luftgrenze für unlegierte bis niedriglegierte Stähle in Wasser wurde eine hohe Wahrscheinlichkeit für Mulden- und Lochkorrosion und eine mittlere Flächenkorrosionswahrscheinlichkeit festgestellt. Für hochlegierte nichtrostende Stähle besteht nur bei Streustromaustritt in Gegenwart von Chloridionen Korrosionsgefahr.

Der Boden wird bezüglich Schadstoffbelastung je nach Standort der Zuordnungsklasse Z1 bis Z2 zugeordnet und weiterhin als leicht bis mittelschwer lösbar (Bodenklasse 3 – 4), mittel bis sehr frostempfindlich (F2 – F3) mit einer Verdichtbarkeitsklasse je nach angetroffener Bodenschicht von V1 bis V3 eingestuft. Er weist für die mittlere Durchlässigkeit von Wasser je nach angetroffener Bodenschicht einen kf-Wert von  $1,2 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s auf. Versickerung von Regenwasser ist somit ggf. noch sinnvoll möglich.

Im Bereich der Magdeborner Halbinsel und auch innerhalb des Geltungsbereiches vom hiesigen Bebauungsplan sind ehemalige unterirdische Anlagen (Brunnen, Schächte, Fallfilter, Strecken, Leitungen) der LMBV vorhanden. Diese sind bereits größtenteils durch die LMBV GmbH im Rahmen ihrer Tätigkeit als Sanierungsträger verwahrt worden. Weiterhin befinden sich auf der Magdeborner Halbinsel aktive Grundwassermessstellen der LMBV GmbH, um die Grundwasserstände dokumentieren zu können. Diese sollen erhalten bleiben.

## 7.4 Schutzgebiete



**Abb. 12:** Ausschnitt Schutzgebietskulisse Land Sachsen, maßstabslos ©RAPIS ©BCE

**Legende:**

- grüne Quadrat-Struktur: Naturschutzgebiete
- grüne Rauten-Struktur: Landschaftsschutzgebiete
- dunkelgrüne Strich-Schraffur: FFH-Gebiete
- hellgrüne Strich-Schraffur: SPA-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes werden **keine** Schutzgebiete oder schützenswerten Bereiche im Rahmen der §§ 23 bis 30 BNatSchG berührt (siehe **Abb. 12**).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** berührt.

## 8 Planinhalte

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Der Norden der Magdeborner Halbinsel soll als seenahes, landschaftsbezogenes Freizeit- und Tourismusgebiet ausgebaut und weiterentwickelt werden. Zur Visualisierung der gewünschten Planinhalte wurde in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und den ansässigen Gewerbetreibenden ein städtebauliches Konzept entwickelt. Das Angebot an Nutzungen soll ergänzend zu den bereits umgesetzten Vorhaben an der Grunaer Bucht südöstlich davon gelegen wirken. Die vorhandenen Freizeitnutzungen sollen abgerundet und bisher nicht vorhandene Nutzungsangebote erschlossen werden. Im Wesentlichen umfasst dies divergente Übernachtungsmöglichkeiten von zweckmäßigem bis guten Komfort, um auf die unterschiedlichen Nachfragegruppen reagieren zu können.

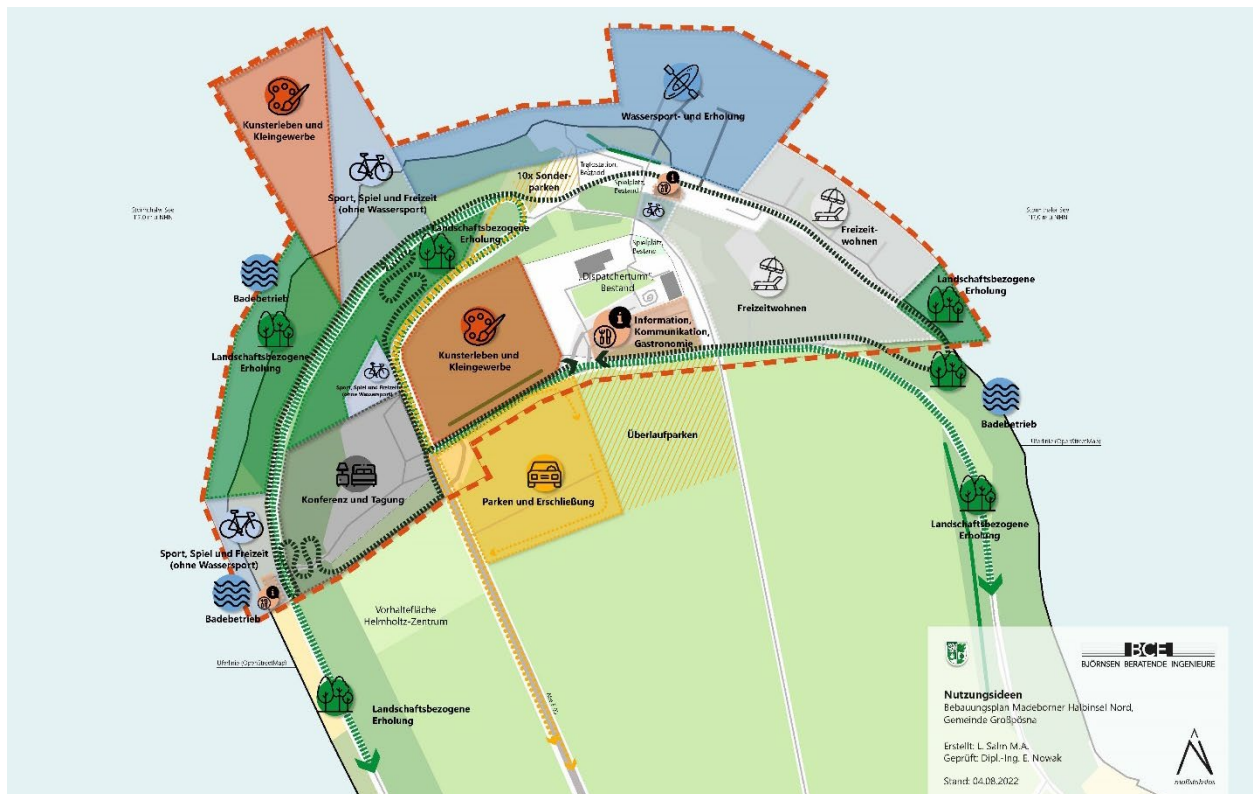
Im Vorfeld zur Erstellung des städtebaulichen Konzepts werden Nutzungsbausteine und Ideen recherchiert, welche Entwicklungen auf der Halbinsel realistisch umsetzbar sind und die vorhandenen Angebote im Gemeindegebiet sinnvoll ergänzen. Hier wurde auch ein Blick auf die benachbarten Seen des Leipziger Neuseenlands geworfen. Ebenso sind die Ideen der Bürgerworkshops aus den Jahren 2018-2021 eingeflossen. Ziel der Gemeinde ist ein flexibler Handlungsspielraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, damit mögliche neue Optionen planungsrechtlich abgedeckt werden können.

Im Ergebnis der oben genannten Analysewerkzeuge entstanden insgesamt acht Bausteine, welche verschiedene Nutzungsarten beinhalten. Folgende Bausteine werden ermittelt:

- » Freizeitwohnen,
- » Information, Kommunikation, Gastronomie,
- » Kulturerleben und Kleingewerbe,
- » Wassersport- und Erholung,
- » Sport, Spiel und Freizeit (ohne Wassersport),
- » Landschaftsbezogene Erholung,
- » Parken und Erschließung sowie
- » Konferenz und Tagungen.

In einem nächsten Schritt galt es diese im Plangebiet zu verorten (siehe **Abb. 13**).





**Abb. 13:** Verortete Nutzungsideen im Plangebiet, maßstabslos ©OpenstreetMap-Mitwirkende ©BCE

Die beabsichtigte Ansiedlung von Gastronomie, Freizeit- und Kleingewerbebetrieben unterstützen die geplante Freizeit- und Erholungsnutzung im Plangebiet und ermöglichen die Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor am gesamten Störmtaler See.

Der Norden der Magdeborner Halbinsel soll als prägender Anlaufpunkt für Tages- und Übernachtungsgäste entwickelt werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen dabei die geographischen Gegebenheiten und daraus ergebenden städtebaulichen Möglichkeiten aufgreifen (siehe **Abb. 15**).

Die Geländebeschaffenheit wurde bereits in Kapitel 7.1 hinreichend beschrieben. Das Plangebiet lässt sich nach baulicher Lage in Bereiche oberhalb und unterhalb der Böschungsoberkante (Hang) einteilen. Wesentliches städtebauliches Ziel ist es, dass bauliche Anlagen im Uferbereich einen Bezug zum Wasser haben, sich in die Böschungskante integrieren und dadurch die Silhouette der Halbinsel erhalten. Eine Ausnahme bildet hier die Entwicklung einer Brücke mit Seebrücke in Verlängerung der Alten F 95 (siehe Beschreibung Cluster XI) als markante Landmarke in der Umgebung und Gegenpoler zum bestehenden Dispatcherturm.

Der Uferbereich soll Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Der Weg dient weiterhin dem notwendigen Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorgern und Rettungswesen. Aus diesem Grund werden gleich bei Einfahrt in das Plangebiet die öffentlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Dem öffentlichen Personennahverkehr steht am Ende der Niederfahrt eine Bushaltestelle sowie eine Bus-Wendeanlage zur Verfügung. Privater Kraftfahrzeugverkehr wird nicht ans Ufer gebracht mit Ausnahme des Be- und Entladen an den Ferienhäuschen direkt am Wasser sowie zum Erreichen der Behindertenparkplätze nahe der Bus-Wendeanlage.

Oberhalb der Böschungsoberkante soll der vorhandene Dispatcherturm als Landmarke weithin sichtbar erhalten. Neue baulichen Anlagen sollen auf diese herausragende Landmarke Rücksicht nehmen und sich in der Höhe unterordnen. Insgesamt soll die Bebauung aufgelockert wirken und beim Betrachter der Landschaftsbezug, das Grün und der Blick auf das Wasser dessen Eindruck dominieren.



**Abb. 14:** Städtebauliches Konzept, Quartiersverteilung (Cluster), maßstabslos, Stand: 11.12.2023 ©BCE

Zu besseren Verortung der einzelnen Inhalte und Erläuterung des städtebaulichen Konzepts wurde der Entwurf einer Clusterung unterzogen (siehe **Abb. 14**). Diese ist in Anlehnung an die bereits beschriebenen acht Nutzungsbausteine entstanden. Im Folgenden werden die Cluster detailliert beschrieben.

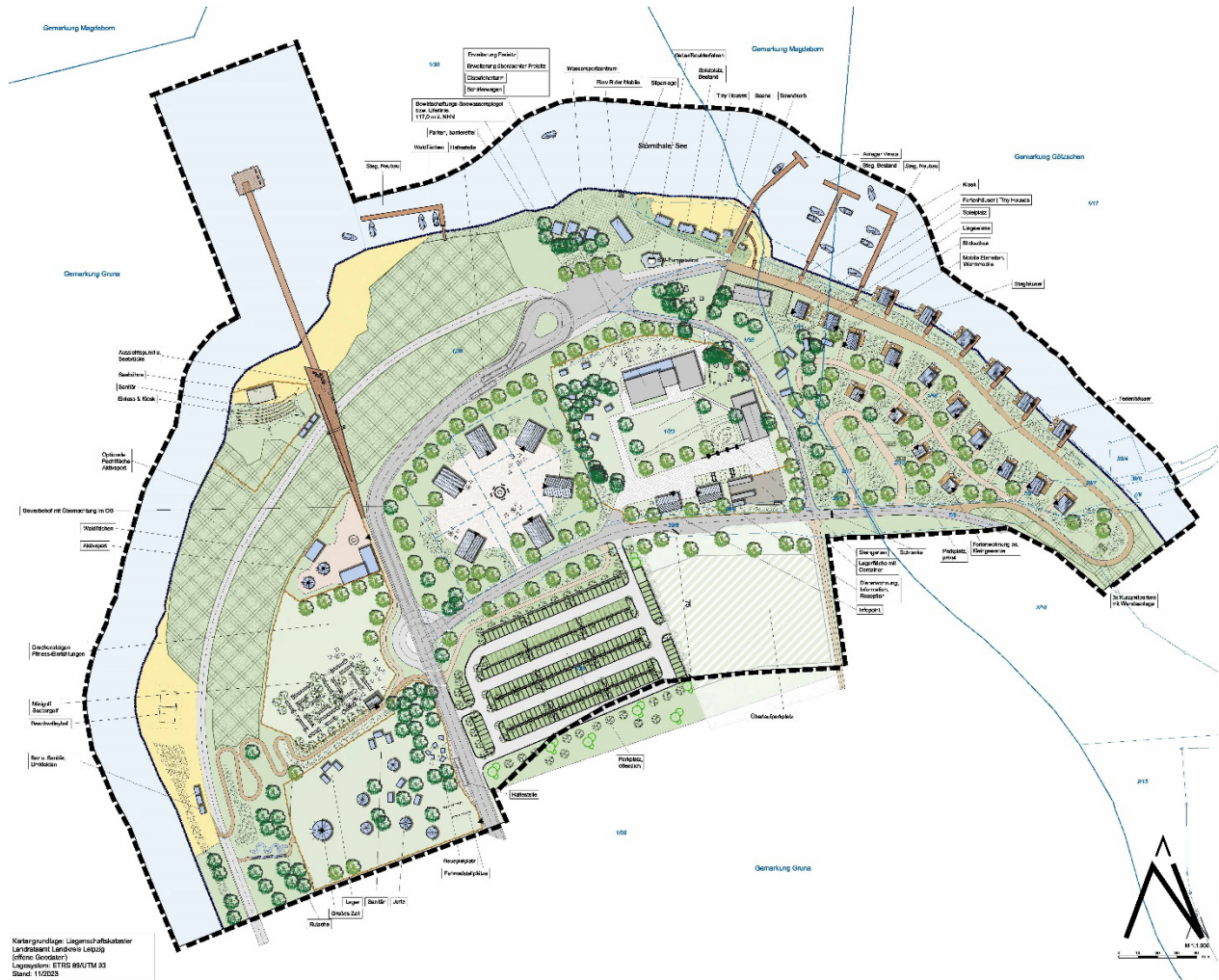
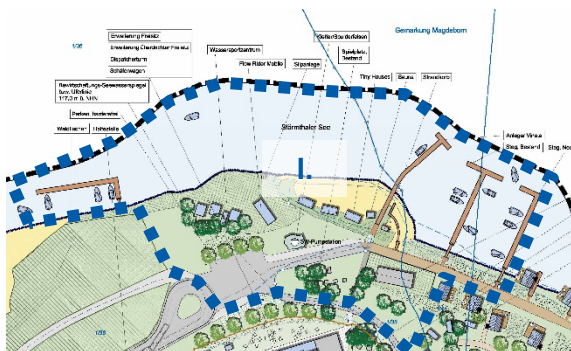


Abb. 15: Städtebauliches Konzept, gesamt, Stand: 11.12.2023, maßstabslos ©BCE

### Cluster I Wassersport und Erholung (SO 1.1 bis SO 1.3)



Die Etablierung eines Wassersportzentrums am Störnthaler See ist einer der zentralen Elemente des Nutzungskonzepts. Dieses beinhaltet bereits bestehenden landseitigen Nutzungen (Spielplatz, einer Sliplanlage, Strandkorb zum Übernachten Kioskgebäude) wie auch aktuell etablierte wasserseitige Nutzungen (zwei Steganlagen, an welcher sich u.a. die Anlegestelle zur Vineta befindet).

Zur Entwicklung eines Wassersportzentrums sind zukünftig noch mehr Nutzungen geplant. Hier sollen vor allem wasserseitig zwei weitere Steganlagen östlich und westlich zulässig werden. Ebenso bietet das Plangebiet Platz für weitere Wassersportarten wie Flow Rider oder Foiling. Da sich im Cluster eine bestehende Schmutzwasser-Pumpstation befindet und diese in Nähe des Wassers liegt, könnte diese durch Einhausen optisch aufgewertet werden und hieraus z.B. ein kleinerer Kletter- bzw. Boulderfelsen entstehen. Ein Zugang zur SW-Station muss dabei selbstverständlich gewährleistet bleiben.

Im Bereich des derzeitigen Badeabschnittes (kein bewachter Badestrand) im Wassersportzentrum können drei Unterkünfte (Tiny Houses) mit direkter Sauna am Wasser Platz finden.



Ein wichtiges Kriterium im Cluster I ist das Freihalten von Blickachsen für den Ausblick vom Dispatcherturm zum See. Aus diesem Grund werden die Hangbereiche hinter dem bestehenden Kioskgebäude freigehalten und ermöglichen so einen Ausblick auf die Landschaft.

Wie in Kap. 8.2 beschrieben wird im Bereich des Sees eine Verkehrsverteilungszone etabliert. Diese beinhaltet barrierefreies Parken in eingeschränkter Anzahl.

### Cluster II Freizeitwohnen (SO 2.1 und SO 2.2)



Der gesamte östliche Bereich des Plangebiets unterstützt die geplante Erholungsnutzung und Tourismusentwicklung des Störmthaler Sees. Unmittelbar auf der festgesetzten Wasserlinie sind sechs Steghäuser geplant. Diese bieten mit der unmittelbaren Lage am Wasser und geplanten Terrasse einen hervorragenden Blick auf den See und die Umgebung.

Direkt in zweiter Reihe dahinter sind weitere Ferieneinheiten geplant, welche in die Hanglage integriert sind und so mit dem Höhenverlauf des Gebiets spielen. Durch die Integration in den Hang ordnen sich die Ferienhäuser unter und stören das naturnahe Erscheinungsbild des Plangebiets nicht. Eine weitere Reihe Ferienhäuser ist dahinter geplant. Diese sind jedoch deutlich kleiner und sollen neben der Nutzung als Ferienwohnung auch Kleingewerbe unterbringen können.

Im Nordwesten des Clusterbereichs sind Räume für mobile Einheiten wie Wohnmobile vorgesehen. Neben der Nutzung zum Freizeitwohnen plant der Eigentümer der Flächen ebenfalls einen Parkplatz für die Feriengäste im Südwesten des Plangebiets zu implementieren. Zusätzlich soll im Südosten Raum für eine Wendeanlage zum Be- und Entladen mit drei Kurzzeitstellflächen geschaffen werden.

### Cluster III Dispatcherturm (SO 3.1 und SO 3.2)



Der Dispatcherturm und das sich darum befindende Areal ist der Bereich des Plangebiets, welcher zum derzeitigen Bestand gehört. In ihm befinden sich neben der ehemaligen Schalt- und Leitzentrale des Tagebaus mit Freisitz ein bestehender Steingarten aus Findlingen der letzten Eiszeit, Lagerflächen mit Schiffscontainern, eine Liegewiese, welche im Sommer mit Liegestühle zum Verweilen einlädt, ein Spielplatz für kleine Besucherinnen und Besucher sowie Grünflächen mit gepflanzten Obstbäumen und der

sogenannten Überlebenskastanie (Rosskastanie). Durch die Entwicklung des Plangebiets im Rahmen des vorliegenden Verfahrens kann das Cluster III. eine klarere Strukturierung erfahren.

Im südlichen Eingangsbereich soll durch die Neuanlegung von zwei Gebäuden neben den bestehenden Container-Lagerflächen eine klare Kante zur Verkehrsfläche entstehen und demnach eine Entwicklung bzw. Abschirmung nach Innen. Die Gebäude können als Dienstwohnung, Informationspunkt sowie Rezeption mit digitalem Check-In genutzt werden.

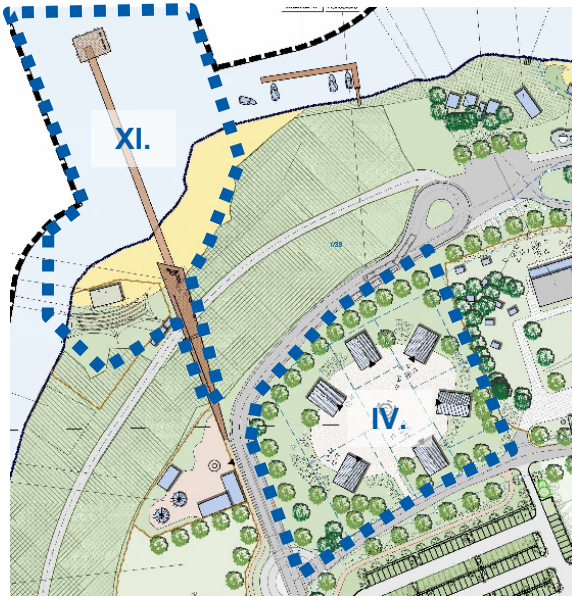
Ebenso kann ein fest installierter Infopoint allerhand Informationen rund um das Freizeitangebot der Magdeborner Halbinsel liefern. Die Stellflächen für Pkw im Gebiet sollen auf ein entsprechendes Maß reduziert (in Anhängigkeit der notwendigen bauordnungsrechtlichen Stellflächen; hier ist ein Nachweis des privaten Vorhabenträgers notwendig) und einen festen Bereich im Cluster beschränkt werden.



Stellplatzflächen werden auch durch die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Süden (siehe Cluster V) für alle zukünftigen Besucher bzw. Gäste geschaffen. Durch die Reduzierung und Umstrukturierung kann die geplante Freizeitentwicklung noch mehr Attraktivität erfahren.

Die Erweiterung des bestehenden Freisitzes mit Überdachung direkt am Dispatcherturm anschließend sowie die Integration von Schäferwagen in bereits angelegte Obstbaumwiese im Nordwesten des Clusters ist zusätzlich geplant.

#### Cluster IV und XI Kunst- und Kulturerleben und Kleingewerbe (SO 4, SO 6.1 und SO 6.2)



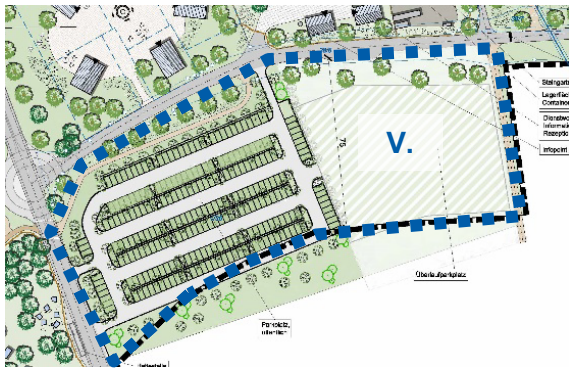
Das Cluster IV Kunsterleben und Kleingewerbe bietet mit seiner zentralen Lage eine gute Ausgangsbasis für vielfältige und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im vorliegenden städtebaulichen Konzept ist als Beispiel für die Vielfältigkeit der Nutzungen ein Gewerbehof mit Übernachtungsmöglichkeiten in den Obergeschossen visualisiert, in welchem ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle als zentraler Treffpunkt im Gebiet denkbar ist.

Folgende weitere Nutzungsmöglichkeiten sind umsetzbar: Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Büronutzung mit Coworking Spaces sowie Forschungseinrichtungen, Übernachtungsstätten jeglicher Art (dazu gehören unter anderem auch Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels), alle sonstigen Tourismusbetriebe und gastronomische Betriebe sowie Landschaftsgarten mit Gartenkunst.

In Verlängerung der „Alten F 95“ verbindet eine geradlinig angedachte Brücke beide Clusterräume (Cluster IV und XI) miteinander. Durch eine Treppe bzw. Rutsche am Ende der Brücke kann das bestehende Höhenniveau spielend bewältigt werden. Unterhalb des Abstieges bildet die Seebrücke die optische Verlängerung auf den See hinaus. An der Seebrücke können bei Bedarf kleine Querstege mit angedacht sein. Die Seebrücke endet mit einer Plattform mit Sitzmöglichkeiten, welche zum Verweilen und Entspannen einladen. Brücke und Seebrücke können als weitere Landmarke (ggf. mit Aussichtsturm) für die Umgebung ausgebildet werden. Der bestehende Dispatcherturm erhält somit einen Gegenspieler ohne selbst den Status als Landmarke zu verlieren. Einen behindertengerechten Zugang zur Seebrücke wird durch den Verlauf entlang der Erschließungsstraße garantiert.

Westlich der neu angedachten Landmarke „Seebrücke“ ist unmittelbar am Wasser des Störmthaler See ein Kulturraum mit überdachter Kulturbühne für Veranstaltungen bzw. Events platziert. Die Orientierung der Tribüne (Zuschauerränge) geht dabei in Richtung Nordnordwesten für optimale Nutzung der Abendstunden im Sommer und zur Generierung eines sehenswerten landschaftlichen Ausblicks. Die Kulturbühne bietet Platz für bis zu 200 Personen und ist untergeordnet mit Kiosk, Kasse, Sanitäreinrichtungen sowie Informationspunkten ausgestattet.

## Cluster V Parken und Erschließung

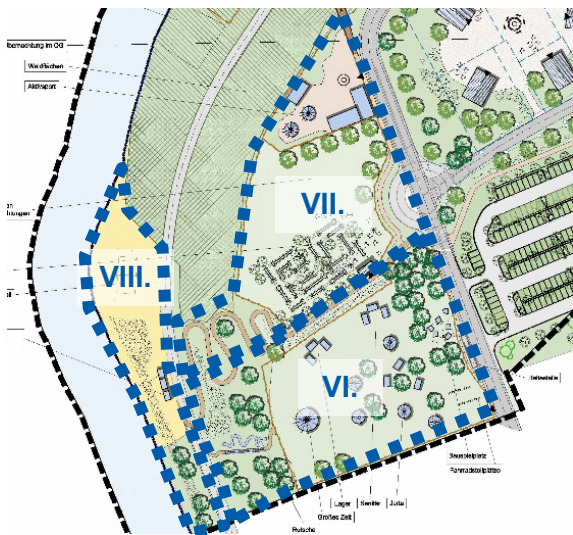


Die derzeitige Parkplatzsituation im Plangebiet konzentriert sich nicht auf eine Fläche, sondern auf gleich mehrere und wirkt dadurch etwas unstrukturiert: Im Cluster VII auf eine derzeitig lose angelegten Schotterfläche sowie im Bereich des Dispatcherturms. Weiterhin sind südlich außerhalb des Plangebiets ebenfalls noch Stellplatzmöglichkeiten in der Nähe des Plangebiets zu finden (Bereich der Kreuzung „Alte F95“/„Hafenstraße“). Ziel des Cluster V ist die Konzentration des ruhenden Verkehrs auf einen Punkt im

Gebiet. Daher wurden vom bestehenden Uferrundweg 75 m nach Süden abgetragen und dieser Bereich für Stellplätze eingeplant. Diese zentrale Lage bietet die Möglichkeit alle Richtungen des Plangebiets gleich schnell bzw. in ähnlicher Distanz zu erreichen. Zusätzlich kann der Motorisierte Individualverkehr (MIV) durch Zusammenlegung auf einen Ort besser gelenkt werden mit dem Ziel die Magdeborner Halbinsel primär für Radfahrer und Fußgänger zu entwickeln. Aus diesem Grund befindet sich die Stellplatzfläche bereits im Eingang des Geltungsbereiches.

Der westliche Teil des Clusters wird als Stellplatzfläche mit bis zu 250 Fahrzeugen ausgebildet (inkl. Motorräder und behindertengerechten Plätzen). Alternativ kann in diesem Bereich eine Parkpalette bis zu drei Geschosse errichtet werden, was im Fall einer Realisierung mit einer Verringerung der Boden-Versiegelung einhergeht. Der östliche Teil ist als Überlaufparkplatz mit Schotterrassen ange-dacht. Mehr Informationen, auch zur verkehrlichen Erschließung sind im Kap. 8.2 zu finden.

## Cluster VI bis VIII Sport, Spiel und Freizeit (SO 5.1 bis SO 5.3)



Die Flächen der Cluster VI bis VIII widmen sich der landseitigen Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung ohne Wassersport. Bestehende Fläche im Cluster VII. ist die Aktivsportfläche im Norden. Sie bietet derzeit Erlebnis-Events mit Teambikes, Schlauchbooten, beim Floßbau, Drachenboot-Event oder beim Geo-Caching. Das Gebiet soll zukünftig neu strukturiert und weiterentwickelt werden. Dazu sind im Rahmen des Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen.

Die Flächen südlich der bestehenden Bebauung, werden durch geplanten Weg/Pfad in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Der Pfad schlängelt sich nach Westen den Hang hinunter in Richtung See und verbindet somit den westlichen Bereich des

Plangebiets mit dem Störnthaler See. Derzeit ist nur ein steiler und ungesicherter Trampelpfad vorhanden, der keine öffentliche Erschließung darstellt.

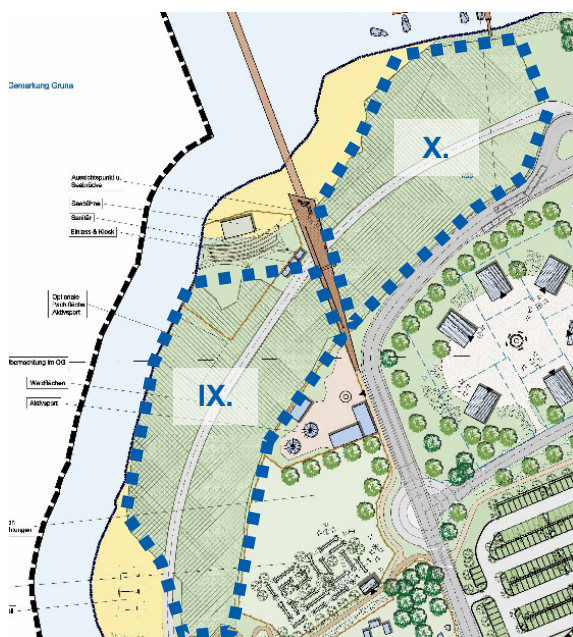
Die nördliche Fläche des Weges (Cluster VII) kann zukünftig flexible Freizeitmöglichkeiten, aber auch Arbeitsplätzen Raum bieten. Dies könnten z. B. Bereiche zum Drachensteigen, Fitness-Einrichtungen, Minigolf, Soccergolf, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage, Büronutzung und Coworking Spaces, gastronomische Betriebe sein.

Flexible Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls auf der südlichen Fläche des Weges (Cluster VI) zukünftig geplant. Eine mögliche Nutzung sieht die Gemeinde derzeit in einem Kinder- und Jugendprojekt.

Hier sollen u.a. Zelte und Jurten zur gelegentlichen Übernachtung, Nebengebäude als Betreuerunterkunft, Büroräume und eine Teeküche sowie Lagerflächen und Lagergebäude, aber auch Sanitäreinrichtungen als untergeordnete Nebennutzung Platz finden und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche schaffen. Ebenso sind Bereiche für Fahrradstellplätze geplant. Zusätzlich ist ein Bauspielplatz im Bereich der bestehenden Baumgruppe angedacht. Als Alternative oder nach Ende dieser Nutzung können Bausteine aus Cluster VII. oder neue Nutzungsarten wie ein Tiergehege oder ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle Raum finden.

Die Flächen westlich des Wassers (Cluster VIII) bieten Raum für Sport- und Spieleinrichtungen (z. B. Beachvolleyball), Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen, Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage, bauliche Anlagen für gastronomische Angebote, Sanitär und Umkleiden, ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle.

### Cluster IX und X Wald



Im Plangebiet ist Wald nach SächsWaldG zu finden. Dieser wird in Teilflächen einer Waldumwandlungserklärung (siehe Kap. 8.6) untergezogen, in größeren Teilen jedoch aber auch erhalten.

In der Strukturierung des Plangebiets sind die Cluster IX und X als erhaltenswerte Waldflächen deklariert und finden sich daher im städtebaulichen Entwurf wieder. Die Flächen befinden sich im westlichen Plangebiet und im gemeindlichen Eigentum. Mehr Informationen sind in Kap. 8.5 zu finden.

## 8.2 Äußere und innere Verkehrserschließung, Stellflächen

Die äußere Erschließung bzw. Zufahrt zum nördlichen Teil der Magdeborner Halbinsel erfolgt auch weiterhin von der S 242 im Süden über die lange lineare und asphaltierte „Alte F95“ Richtung Norden, die im Zuge des Tagebaues unterbrochen wurde. Sie führt zu einem Kreisverkehr, welcher die Verteilerfunktion für den MIV (Motorisierter Individualverkehr), der Bewirtschaftung sowie dem Tourismusverkehr und ÖPNV (beides als eingeschränkter Busverkehr) übernimmt. Ab hier beginnt die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets.

Der MIV wird zu einer zentral im Plangebiet liegenden Stellplatzfläche (VF 1.1 in den Festsetzungen) geleitet. Diese bietet Platz für ca. 250 Stellplätze (inkl. behindertengerechter Parkplätze und Motorräder). Direkt östlich angrenzend ist eine Fläche als Überlaufstellplatz (VF 1.2) geplant, die an hoch frequentierten Tagen im Sommer die Stellplatzsituation entlasten kann. Der Überlaufbereich soll keine umfängliche Versiegelung erfahren, sondern als Schotterrassen ausgebildet werden.



Im Bereich der fest geplanten Stellplatzfläche sollen die Fahrbahnen vollversiegelt und die Stellflächenbereiche teilversiegelt (z.B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) sein. Zwischen den Parkreihen sind Grünbereiche angedacht. Alle 5 Stellflächen soll ein Baum gepflanzt werden, um in den Sommermonaten Schatten zu spenden und unnötiges Aufheizen im Parkflächenbereich zu vermeiden. Alternativ kann der Bereich der Stellplatzfläche auch als Parkpalette bis zu drei Geschosse ausgebildet werden, was im Realisierungsfall eine starke Verringerung der Bodenversiegelung bewirkt.

Der ÖPNV sowie der Tourismusverkehr (eingeschränkter Busverkehr) kann über eine beschränkt öffentliche Verkehrsfläche (VF 2) zum See gelangen. Diese Erschließung dient ebenso dem Fuß- und Radverkehr, dem Sonderparkverkehr, dem Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorgern und dem Rettungswesen. Eine Wendeanlage führt den Busverkehr zurück. Fuß- und Radfahrer haben die Möglichkeit den bereits bestehenden Uferrundweg (VF 3) weiterhin zu nutzen. Dieser ist für den Auto-, Liefer- und Busverkehr nicht zugänglich.

Die Lage der Wendeanlage wurde auf Grundlage der dort bereits existierenden Haarnadelkurve angedacht. Sie soll auf bereits vorhandenen Strukturen aufbauen und nach Möglichkeit wenig neue Straßenflächen und damit versiegelte Flächen entstehen lassen. Im Rahmen der Verkehrsplanung konnte der betreffende Ort durch das Geländemodell geprüft und als geeignet bestätigt werden.

Um die Situation zwischen Fuß- und Radverkehr sowie Busverkehr zu entzerren und mögliche Unfälle zu vermeiden, werden Markierungen auf den Straßen und damit direkte Bereiche für alle individuellen Verkehrsteilnehmende (Fußgänger, Radfahrer, Busse, etc.) empfohlen. Dies betrifft auch den bereits bestehenden Uferrundweg.

Am See dient ein „Shared Space“ (VF 4) der Verkehrsverteilerfunktion, da in diesem Bereich nahezu alle am Verkehr teilnehmenden Nutzer aufeinandertreffen. Hier befindet sich auch der Sonderparkverkehr, einige wenige in Seenähe befindliche Stellflächen für Menschen mit Behinderung oder für besondere Anlässe. Zusätzlich dient der Shared Space dem Durchleiten des Be- und Entladeverkehrs der Feriengäste, des Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehrs sowie Versorgern und Rettungswesen. Darüber hinaus kommt der Fläche aber auch eine wichtige „Willkommensfunktion“ zu, weshalb sein Aufenthaltsqualitäten nicht zu kurz kommen dürfen. Daher ist für die konkrete Ausgestaltung der Platzfläche ein gestalterisches Gesamtkonzept erforderlich, welches sowohl die passenden städtebaulichen wie auch verkehrsplanerischen Antworten formuliert. Wünschenswert wäre hierzu ein interdisziplinärer Gestaltungswettbewerb.

Östlich der Verkehrsverteilungsfläche schließt ein Fuß- und Radweg (VF 5.1 und VF 5.2) entlang des Sees an. Diese ist in eine private und öffentliche Verkehrsfläche geteilt. Hier besteht die Möglichkeit für Feriengäste kurzzeitig das Gebiet zu befahren, um Gepäck zu be- und entladen. Ebenso dient der Weg für Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen. Die Verkehrsfläche führt bis zur östlichsten Grenze des Geltungsbereiches und in einer weiteren Haarnadelkurve die Böschungen wieder hoch. Dort grenzt er an den bestehenden Uferrundweg (VF 6), welcher ebenfalls die Funktionen der VF 5 übernimmt. Von der VF 6 zweigt etwas weiter westlich ein privater Fußweg in Richtung Norden zum See ab, welcher wieder zum VF4 führt.

### 8.3 Medientechnische Erschließung

Für die vorgesehenen baulichen Entwicklungen am Standort ist unter Einbeziehung der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen eine adäquate Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten. Neue Leitungen sollen dabei so weit als möglich im Straßenraum angeordnet werden.



### 8.3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen im Planungsgebiet ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land. Mit diesem ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Für die innere Erschließung ist die Verlegung von Trinkwasserleitungen entlang der geplanten Erschließungs- und Anliegerstraßen vorzusehen. Die Leitungsführung ist im Zuge der Erschließungsplanung in Abhängigkeit der Parzellierung der Baugrundstücke zu planen. Die Löschwasserversorgung kann über die neu zu errichtende Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails des Anschlusses aus dem benachbarten Gebiet an das Bebauungsplangebiet sollen in der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt werden. Das Rohrmaterial für die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes muss den zu erwartenden flurnahen Grundwasserstand sowie den durch den vorangegangenen Bergbau möglichen Setzungen des Bodens Rechnung tragen und ist dementsprechend auszuwählen. Die Hinweise werden in den weiteren Erschließungsplanungen berücksichtigt.

Wenn Baurecht im SO 4 im Bereich der TW-Leitung (Trinkwasserleitung: GGG – DN 125) ausgeübt werden soll, ist diese auf Kosten des Verursachers vor Baubeginn zu verlegen.

### 8.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist dem Verbandsgebiet des Abwasserzweckverband (AZV) „Espenhain“ zugeordnet.

Die abwassertechnische Erschließung kann laut Aussage des Zweckverbandes in südlicher Richtung zu der bereits als ersten Bauabschnitt realisierten Abwasserdruckrohrleitung aus dem Gebiet „Grunaer Bucht“ erfolgen und von dort weiter in die Kläranlage Espenhain abgeleitet werden.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass im Plangebiet anfallendes Regenwasser von den Straßen- oder Grundstücksflächen über diese Ableitung nicht entsorgt werden kann. Im Plangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der öffentlichen privaten Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails des Anschlusses an das benachbarte Schmutzwasserentsorgungssystem der Grunaer Bucht werden in der Erschließungsplanung weiter mit dem AZV „Espenhain“ abgestimmt.

Wenn Baurecht im SO 4 im Bereich der SW-Leitung (Abwasserdruckleitung: PE100 SDR 11 - 140x12.7) ausgeübt werden soll, ist diese auf Kosten des Verursachers vor Baubeginn zu verlegen.

### 8.3.3 Niederschlagswasser

Im dem der Begründung als Anlage beiliegenden Baugrundgutachten des Büros FCB [11] vom 31.03.2014 wurde festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes Versickerung in den Untergrund möglich ist.

Das Regenwasser der Erschließungsstraße und der weiteren Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Gräben abgeleitet. Dort verdunstet ein Großteil des Regenwassers bzw. es versickert. Die Reinigung des Regenwassers erfolgt über die belebte Bodenzone. Das Regenwasser der geplanten Parkplätze kann an Ort und Stelle auf natürliche Weise in den Boden versickern. Dafür werden die Stellflächen sowie der Überlaufstellplatz, wie bereits beschrieben nur teilversiegelt. Die Flächen vollversiegelten Fahrbahnen können zu den jeweiligen Stellplatzbereichen ablaufen und ebenfalls im Boden versickern. Dadurch erfolgt eine natürliche Reinigung des Wassers über den Boden, bevor es in den See gelangen kann. In den Wintermonaten ist keine Nutzung geplant, sodass es zu keinen Verunreinigungen durch Streusalz oder ähnliches kommen kann.

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser in den Gebieten natürlich zu versickern.

Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist möglich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Sondergebiete ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Für die privaten baulichen Anlagen sind alternative Behandlungs- und Entsorgungsmöglichkeiten zulässig, sofern diese bei der Genehmigungsbehörde beantragt und entsprechend genehmigt werden.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Störmthaler See ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die Errichtung der Einleitstelle am Störmthaler See ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 91 Abs.1 SächsWG erforderlich. Der Bau der innerörtlichen Abwasserkanäle ist entsprechend § 67 Abs.4 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails werden in der Erschließungsplanung mit dem „AZV Espenhain“ und den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

#### **8.3.4 Gasversorgung**

Derzeit ist keine Gasversorgung geplant. Demnach liegen keine Leitungen im Gebiet an oder sind geplant.

#### **8.3.5 Elektroenergie- und Wärmeenergieversorgung**

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt.

Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger mit Ausnahme der Windenergie zulässig. Diese wird aufgrund der zu erwartenden Größe der Masten und der damit verbundenen Ortsbildbeeinträchtigung, der nicht auszuschließenden Geräuschbelästigung für Feriengäste und aus Gründen des Artenschutzes (möglicher Vogelschlag) ausgeschlossen.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Der genaue Verlauf zukünftiger Leitungen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt werden.

Grundsätzlich bestehen innerhalb der Verkehrsflächen generell Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger. Die vorhandenen Trassen mit den dazugehörigen Schutzstreifen werden informativ im Bebauungsplan ausgewiesen, da der Neubau der baulichen Anlagen voraussichtlich dazu führen wird, dass neue Leitungen verlegt werden müssen, während unter Umständen alte Leitungen zukünftig entfallen können.

Wenn Baurecht im SO 4 im Bereich des Datenkabels (Datenkabel: A2YF(L)2 6x2x0.8mm<sup>2</sup>, KLR: 811.30 - PE 50x4.6) ausgeübt werden soll, ist diese auf Kosten des Verursachers vor Baubeginn zu verlegen.

#### **8.3.6 Telekommunikation**

Die künftige Telekommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt.

Wenn Baurecht im SO 4 im Bereich der Kabelleerrohre (Kabelleerrohr Telekom: 3x KLR-TEL: 763.90 - PE50x4.6) ausgeübt werden soll, ist diese auf Kosten des Verursachers vor Baubeginn zu verlegen.

## 8.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro GRANER INGENIEURE GmbH wurde im Jahr 2014 beauftragt eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchzuführen. Diese Untersuchung bezieht sich auf den alten Umgriff und die damals abgestimmten Nutzungen aus dem Jahr 2014 (siehe Kap. 2 und **Abb. 3**).

Das Gutachten hatte seinerzeit ergeben, dass die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen untereinander mit Blick auf die von ihnen ausgehenden Immissionen (im Wesentlichen nur Lärm) oder Schutzbedürftigkeiten untereinander verträglich sind. Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes konnten aufgrund der großen Entfernung ausgeschlossen werden. Allerdings schätzte der Gutachter ein, dass während des Highfield Festivals der nach der Freizeitlärmrichtlinie einzuhaltende Wert von nachts 55 dB(A) im Plangebiet nicht eingehalten werden könne.

Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2014 kann dem Bebauungsplan in seiner jetzigen Gestalt für die Bewertung der Fragen des Immissionsschutzes aber nicht mehr uneingeschränkt und ohne weiterführende Überlegungen zugrunde gelegt werden. Das der Untersuchung zugrunde liegende Nutzungskonzept wurde grundlegend verändert. Gleichwohl ist eine neue Untersuchung nicht erforderlich. Im Wesentlichen beruht dies auf dem Umstand, dass bei der aktuellen Plankonzeption keine in diesem Bebauungsplanverfahren zwingend zu bewältigenden Konflikte zu erwarten sind, was wiederum auf eine erhebliche Reduzierung von möglichen emittierenden Nutzung zurückzuführen ist.

Grundsätzlich muss die Bauleitplanung zur sachgerechten Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes nach § 1 VII, § 1 VI Nr. 7 lit. c) BauGB verschiedene Aus- und Einwirkungen betrachten und zumindest prognostisch grob abschätzen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Punkte:

- » Ist im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Nutzung angesichts bestehender Vorbelastung aus Quellen außerhalb des Plangebietes möglich?
- » Ist im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Nutzung mit im Plangebiet vorgesehener emittierender Nutzung verträglich?
- » Gehen von der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung Immissionen außerhalb des Plangebiets aus, die dort zu Konflikten führen?

Die gebietsexternen Wirkungen können unterteilt werden in die Emissionen, welche im Plangebiet selbst entstehen und die Emissionen, welche durch Nutzungen im Plangebiet außerhalb des Plangebiets entstehen. Letztere resultieren aus Verkehrsbelastungen von Verkehrswegen außerhalb des Plangebiets, die infolge der Nutzung des Plangebiets („planbedingt“) stärker belastet werden; sprich: Wenn sich durch die Nutzung im Plangebiet eine deutliche Zunahme des Verkehrs und damit des Verkehrslärms auf Zufahrtsstraßen ergibt. Hinsichtlich beider Wirkungen besteht jedoch keine Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung. Im Plangebiet selbst sind keine nennenswerten emittierenden Nutzungen vorgesehen, deren Wirkung sich über das Plangebiet hinaus erstrecken würde. Emittierend sind hier allenfalls die vorgesehene gastronomische Nutzung im SO 3.1, verschiedene mögliche untergeordnete gewerbliche Nutzungen im Plangebiet und die im SO 6.1 mögliche Seebühne. Aufgrund des untergeordneten Charakters (gewerbliche Nutzungen), der Lage im Plangebiet in Ausbreitungsrichtung zur freien Landschaft (Seebühne) und der großen Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (betrifft alle möglichen Emittenten) kann jedoch sicher ausgeschlossen werden, dass außerhalb des Plangebiets schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne von § 3 I BImSchG ausgelöst werden. Die nächstgelegene Bebauung außerhalb des zu betrachtenden Plangebiets besteht in ca. einem halben Kilometer Entfernung im BPL "Grunaer Bucht" in südöstlicher Richtung; im Übrigen ist das Plangebiet vom Wasser bzw. dem nicht bebaubaren Außenbereich (§ 35 BauGB) umgeben. Die schutzbedürftigen Gebäude im Gebiet des BPL „Grunaer Bucht“ sind ebenfalls Ferienhäuser in festgesetzten Sondergebieten. Derartige Nutzungen dienen aber nicht dem Dauerwohnen und können deshalb auch nicht den gleichen Schutz beanspruchen; die maßgeblichen Vorschriften und Regelwerke (TA lärm, 16. BImSchV) treffen für solche Gebiete auch keine Festlegungen.

In der Rechtsprechung wird daher angenommen, dass die Schutzbedürftigkeit solcher Nutzungen denen eines Mischgebiets- oder Dorfgebietes entspricht, nicht aber der eines Wohngebietes (BVerwG, Urte. v. 6.9.2018 – 3 A 14/15, Rn. 22 und NdsOVG, Urte. v. 15.4.1993 – 7 K 3383/92). Demgegenüber ist die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2014 noch vom strengeren Schutzanspruch eines Wohngebietes für die touristischen Übernachtungsmöglichkeiten ausgegangen und einer größeren Zahl von Emittenten, bei einem insgesamt konservativen, d.h. tendenziell überschätzenden Ansatz der Emissionen. Gleichwohl kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass schon innerhalb des Plangebietes keine Konflikte auftreten würden, weshalb dies für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes erst recht gilt. Erhebliche planbedingte Verkehrslärmimmissionen auf bestehenden Verkehrswegen außerhalb des Plangebietes können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die maßgebliche Zufahrt zum Plangebiet über die Alte F 95 erfolgt, die beidseitig nicht angebaut ist. Nach der Einmündung in die S 242 bzw. die A 72 ist aufgrund des dort deutlich höheren Verkehrsaufkommens davon auszugehen, dass die planbedingte Zunahme geringfügig ist, zumal sich im Verlauf dieser Straßen auch keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

Für die Verträglichkeit der im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Ferienhäuser und Ferienhütten, Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung – sogenannte "Tiny Houses", Übernachtungsstätten jeglicher Art, Wohnmobile etc; Büroräume, Betriebswohnungen) mit emittierenden Nutzungen kann im Prinzip auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Das gesamte Plangebiet ist insofern gerade nicht durch Wohnnutzung geprägt, sondern durch touristisch veranlasste Nutzungen mit Aufenthalt und Übernachtung (Ferienhäuser, Beherbergungsbetriebe) oder eine berufliche Nutzung (z. Bsp. Büro und Coworking Spaces im SO 5.1). Schutzbedürftige Nutzungen können daher nur den Schutz haben, der in anderen Gebieten mit vergleichbarem Störgrad auch herrscht. Das ist der Schutzanspruch, der in einem Misch-, Kern- oder Dorfgebiet besteht und nach der TA Lärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts geringer ist als in einem Wohngebiet; für andere Vorschriften und Regelwerke zur Bewertung der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen gilt dies entsprechend. Da die schalltechnische Untersuchung von 2014 die generelle Vereinbarkeit der Nutzungen selbst beim strengeren Schutzanspruch eines Wohngebietes annahm und im Zuge der Weiterentwicklung der Planung potentielle Emissionsquellen durch Veränderung der angedachten Nutzung verringert wurden und sich dies auch in den Festsetzungen widerspiegelt, besteht kein Anlass für weitergehende Untersuchungen und Betrachtungen. Schließlich ist zu beachten, dass der Bebauungsplan zwar auf einem schon konkretisierten Nutzungskonzept beruht, es sich letztlich aber doch um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Dementsprechend stehen zum jetzigen Zeitpunkt die künftigen Nutzungen und vor allem ihre Standorte noch nicht genau fest. Es wird daher im Einzelfall Sache des Bauherrn sein, im Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Nutzungen nachzuweisen. Für die gewerblichen Bauvorhaben in der Nähe der schutzbedürftigen Bebauungen sind dann ggf. im Rahmen der Einzelgenehmigung Schallimmissionsprognosen anzufertigen, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sollten zusätzliche Lärm emittierende Sport- oder Freizeiteinrichtungen in der Nähe schutzbedürftiger Bebauungen geplant werden, ist deren Zulässigkeit durch eine Schallimmissionsprognose nach 18. BImSchV oder der Freizeitlärm-Richtlinie nachzuweisen. Es ist nicht Aufgabe der planenden Gemeinde, dies schon im Planverfahren abschließend zu klären, wenn jedenfalls gesichert ist, dass die Nutzungen prinzipiell verträglich sein können. Davon kann die Gemeinde nach bisherigem Planungsstand ausgehen.

Dies gilt auch für Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich „autoarm“, d.h. die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind dem ÖPNV, dem Fuß- und Radverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorbehalten, während KfZ-gebundener Individualverkehr auf die Parkplätze am Rande des Plangebietes gelenkt wird. Deshalb sind im Plangebiet selbst keine Konflikte durch Verkehrslärm zu erwarten, zumal der wesentliche Verkehr ohnehin nur zur Tageszeit zu erwarten ist.



Auch insoweit hatte die schalltechnische Untersuchung 2014 keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die dort zugrunde gelegten strengeren Immissionsrichtwerte für Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nach § 2 der 16. BImSchV überschritten sein könnten, im Gegenteil: Bei recht konservativen Ansätzen wurden jeweils deutliche Unterschreitungen ermittelt. Trotz veränderter Nutzungsstruktur kann dies auch für den aktuellen Planungsstand angenommen werden, da sich das Verkehrsaufkommen jedenfalls nicht wesentlich erhöhen wird. Dies folgt auch aus der Verkleinerung des Plangebietes insgesamt, dementsprechend ändert sich auch die Größe des am Rand des Plangebietes vorgesehen öffentlichen Parkplatzes kaum gegenüber der in der schalltechnischen Untersuchung 2014 zugrunde gelegten Größe (damals 237 Stellplätze, aktuell 250 Stellplätze).

Was den auf das Plangebiet von außen einwirkenden Lärm angeht, ist zu differenzieren:

Nördlich dem Plangebiet gegenüberliegend befindet sich die Abfallbehandlungsanlage Cröbern. Wesentliche Aktivitäten erfolgen dort jedoch nur zur Tageszeit, so dass auch unter Berücksichtigung der Entfernung erhebliche Immissionen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gehören auch solche des motorgetriebenen Schiffs-, Boot- und Sportfahrzeugverkehrs auf dem Störmthaler See. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind diese Nutzungen jedoch noch durch die Allgemeinverfügung des Landratsamtes Landkreis Leipzig zur Zulassung des Gemeingebrauchs auf dem Störmthaler See geregelt. Motorgetriebene Boote und das Tauchen mit technischen Hilfsmitteln fallen nicht unter den Gemeingebrauch und bedürfen somit nach gültiger Rechtslage noch einer Sondererlaubnis. Zwar zählt der See nach § 17 II 1 SächsWG iVm. Anlage 2 Nr. 2 zum SächsWG zu den grundsätzlich schiffbaren Gewässern, die auch mit motorgetriebenen Fahrzeugen befahren werden dürfen. Allerdings gilt dies nach § 17 II 2 SächsWG erst, wenn die Landesdirektion Sachsen die Fertigstellung des Gewässers feststellt. Das ist derzeit noch nicht absehbar. Wären durch den Schiffs- oder Sportbootverkehr schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu befürchten, obläge es den zuständigen Wasserbehörden, entsprechende Beschränkungen nach § 17 II 3, III SächsWG vorzunehmen. Soweit der Bebauungsplan selbst die Voraussetzungen dafür schafft, dass am Ufer oder im Uferbereich Steganlagen und ähnliche dem Wassersport förderliche Anlagen geschaffen werden, folgt daraus keine andere Beurteilung, denn zum einen ist damit nicht festgelegt, ob Fahrzeuge, welche diese Anlagen nutzen motorgetrieben sind oder nicht. Zum anderen liegt die künftige Zulassung des Verkehrs auf dem Gewässer auch nicht in der Hand der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt das „Highfield Festival“ dar, bei dem an mehreren Tage Rockbands auftreten. Dadurch entstehen im Plangebiet, wie sich schon aus der 2014 angefertigten schalltechnischen Untersuchung ergab, erhebliche Lärmbelastungen. An dieser Einschätzung hat sich auch durch die Anpassung der Planung nichts geändert. Seinerzeit wurde eingeschätzt, dass während des Highfield Festivals der nach der Freizeitlärmrichtlinie einzuhaltende Wert von nachts 55 dB(A) im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Allerdings führt auch dies nicht dazu, dass die Planung unterbleiben müsste oder für das Festival nach Umsetzung der Planung Einschränkungen zu befürchten wären. Maßgeblich für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Immissionen aus dem Festival ist in Sachsen die aktuelle Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 6. März 2015. Für seltene Ereignisse, zu denen das Festival gehört, sieht die Freizeitlärmrichtlinie – freilich unter entsprechenden Voraussetzungen – in Nr. 4.4.2 nur noch vor, dass Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr vermieden werden sollten. Eine strikte verbindliche Obergrenze gibt es daher nicht. Nr. 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie fordert dabei gerade für standortgebundene Großveranstaltungen eine Einzelfallbeurteilung. Bei dieser Einzelfallbeurteilung, welche in die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörde fällt, wird auch zu berücksichtigen sein, dass im Plangebiet vom betriebsbezogenen Wohnen abgesehen, keine Dauerwohnnutzung zulässig ist, sondern nur touristisch veranlasste Übernachtungen auf kommerzieller Basis möglich sein werden. Hier ist zu erwarten, dass die Übernachtungskapazitäten im Plangebiet regelmäßig von Festivalbesuchern genutzt werden. Weitergehende Betrachtungen der Lärmproblematik sind deshalb auch insofern nicht erforderlich.

## 8.5 Wald nach SächsWaldG

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Waldflächen nach SächsWaldG (siehe **Abb. 16**). Diese werden im Zuge der Planung stellenweise berührt. Es handelt sich dabei um eine östliche (ca. 1,08 ha) sowie westliche Fläche (ca. 1,89 ha). Die westliche Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Bei der Art des Waldes handelt es sich um Sukzessionswald mit „einfachen“ Pioniergehölzen. Der östliche Teil ist mit überwiegend nicht gebietsheimischen Baumarten oder Nadelgehölz bestockt, wobei im westliche Bereich flächig überwiegend heimischen Arten anzutreffend sind.

Es erfolgt im östlichen Bereich der Bau von Ferienwohnungen sowie Kleingewerbe, einem privaten Stellplatz und Wendeanlage. Für die betroffenen Bereiche besteht ein Waldumwandlungserfordernis (siehe Kap. **8.6**).

Ebenso werden Teile im westlichen Bereich für die gemeindlichen Entwicklungen beansprucht. Dazu sollen Bereiche unter anderem für eine Wendeschleife, die Verbreitung der Uferbereiche, die Seebühne und die Seebrücke genutzt werden. Ebenso sollen oberhalb des Hanges Teile als Waldsaum umfunktioniert und damit der Waldabstand verringert werden.



**Abb. 16:** Wald nach SächsWaldG gemäß Unterer Forstbehörde des LK Leipzig, maßstabslos ©BCE ©OpenstreetMap-Mitwirkende

### Legende

- dunkelgrün gefüllte Flächen: Wald nach SächsWaldG
- schwarz gestrichelte Linie: Geltungsbereich des vorliegenden BPL
- Restliche Flächen: Kartengrundlage von OpenStreetMap

## 8.6 Waldumwandlungserfordernis

Für durch den Bebauungsplan notwendigerweise in eine andere Nutzungsart umzuwandelnde Waldflächen (Dauerhafte Waldumwandlung) ist im Rahmen des Bebauungsplans zunächst die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) von der zuständigen Unteren Forstbehörde (UFB) des Landkreises Leipzig erforderlich.

§ 8 SächsWaldG und § 9 SächsWaldG stehen nebeneinander. § 8 SächsWaldG betrifft die Genehmigung der Waldumwandlung, welche für eine konkrete neue Nutzungsart einzuholen und bei Erfüllung der Voraussetzung und nach Abwägung (siehe § 8 Abs. 2) zu erteilen ist.

Diese wird entweder durch den Waldbesitzer (§ 5 SächsWaldG; Waldeigentümer oder Nutzungsberechtigter) oder - wenn davon abweichend - den Vorhabenträger eingeholt.

§ 9 SächsWaldG betrifft die Umwandlungserklärung im Zusammenhang mit der Überplanung einer Waldfläche durch einen Bauleitplan. Diese ist vom Träger der Planungshoheit bezogen auf einen konkreten Bebauungsplan, in diesem Fall einem allgemeinen Bebauungsplan, einzuholen.

Die Waldumwandlungserklärung hat Auswirkungen auf die separat (zeitlich versetzt) einzuholende Waldumwandlungsgenehmigung, siehe § 9 Abs. 2 SächsWaldG. Vorliegend ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Antrag nach § 9 SächsWaldG vorzubereiten und von der Gemeinde Großpösna der zuständigen Forstbehörde vorzulegen.

Die betroffenen Flächen von insgesamt ca. 1,62 ha (29723,065 m<sup>2</sup> Gesamtwaldfläche - 13.473,750 m<sup>2</sup> Erhaltene Waldfläche = 16.249,315 m<sup>2</sup>) sollen dauerhaft umgewandelt werden.



Abb. 17 Übersichtsplan zur Lage von Plangebiet und Erstaufforstungsfläche ©RAPIS ©BCE



**Abb. 18** Ersatzflächen zur Weldaufforstung auf der Gemarkung Störmthal, Flurstück 903 ©RAPIS ©BCE

In Vorabstimmungsrounden mit der Unteren Forstbehörde (Termin im LRA in Grimma am 05.04.2023, Termin im LRA in Grimma am 28.06.2023, Vor-Ort-Termin am 03.08.2023) werden derzeit als Ausgleichsmaßnahme Flächen im Verhältnis 1:1,2 (ca. 19.499,178 m<sup>2</sup>) mit Ausnahme einer Fläche im Verhältnis 1:1 (Bereich der geplanten Wendeanlage in VF 2) zur Waldumwandlung herangezogen, da die Waldflächen der Funktion „Schutz waldarmen Region“ unterliegen.

Die Waldfunktionskartierung hat jedoch nur hinweisenden Charakter und ist nach letzten Informationen der Oberen Forstbehörde nicht bindend. Es wird zum Zeitpunkt der Beantragung der Waldumwandlung vor Ort eingeschätzt, ob beispielsweise eine Bodenschutzfunktion innerhalb einer Hanglage vorhanden ist.

Das Verhältnis der Ersatzflächen kann sich ggf. reduzieren, wenn z.B. Bestandsbäume erhalten bleiben können; die dann zwar kein Wald im Sinne des Gesetzes darstellen, jedoch gleichwohl wertvolle ökologische Funktionen übernehmen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Genehmigung gemäß § 8 SächsWaldG.

Die Gemeinde hat sich beim Staatsbetrieb Sachsenforst hinreichend große Erstaufforstungsflächen auf dem Gebiet der Gemeinde verbindlich reserviert (Gemarkung Störmthal, Flur 9, siehe **Abb. 17** und **Abb. 18**). Diese fungieren nach Realisierung als Verbindung zwischen Oberholz sowie Neuem Oberholz und sind daher als (relativ) eingriffsnaher Ausgleichsfläche für eine Waldumwandlung sehr gut geeignet. Da der Sachsenforst selbst die Maßnahme umsetzt, kann von einem ökologisch deutlich wertigeren und besser klimaangepassten Ersatzwald ausgegangen werden.



## 9 Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

Mit dem BPL „Magdeborner Halbinsel Nord“ werden die planungsrechtliche Voraussetzung für die touristische und freizeitorientierte Entwicklung auf der Magdeborner Halbinsel im nördlichen Bereich geschaffen. Die Belange von Freizeit, Tourismus, Erholung und Naturschutz sind bei der Entwicklung des Plangebietes gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des BPL dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Steuerung und planungsrechtliche Vorbereitung der Nutzungen im Geltungsbereich. Im Rahmen des BPL-Verfahrens sind planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um alle mit der potenziellen Nutzung verbundenen Konflikte zu lösen.

Im vorliegenden Fall werden Sondergebietsflächen für Tourismus, Freizeit und Erholung entwickelt. Das Vorhaben stärkt die zukünftige Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung und unterstützt damit die langfristige wirtschaftliche Sicherung in der Gemeinde und im Leipziger Neuseenland.

#### 9.1.1 Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

ur Ermittlung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die zur Verfügung stehenden amtlichen Daten genutzt, die auf dem Datenportal iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung gestellt werden. Zudem wurde der von der seecon Ingenieure GmbH im Jahr 2014 erstellte Umweltbericht zum Verfahren als Informationsgrundlage genutzt.

Weiterhin wurden Untersuchungen vor Ort ausgewertet:

- » Baugrundgutachten der FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH (2014) [11]
- » Faunistische Kartierung des hensen - Büro für Naturschutz (2022) zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Libellen und Faltern [13] und [14]
- » Vorort-Einsicht und Biotoptypen-Kartierung durch BCE (2022)

#### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Folgende umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen sind zu beachten:

Baugesetzbuch (BauGB):

- » Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung natürlicher Ressourcen,
- » Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge,
- » Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes,
- » Berücksichtigung der Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe,
- » sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- » Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- » Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen von Vorhaben.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG):

- » Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen,

- » Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft, der biologischen Vielfalt.

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen(SächsWaldG):

- » Erhalt des Waldes mit seiner Nutzfunktion und seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):

- » Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft,
- » Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):

- » Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen und Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wegen der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz) etc.) und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- » Sicherung/Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz

- » Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen.

## **9.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet und Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **9.2.1 Fläche**

#### Bestand

Die versiegelten Flächen nehmen im Geltungsbereich eine Fläche von etwa 14.690 m<sup>2</sup> ein und haben damit einen Anteil von etwa 10 % an der Gesamtfläche. Bei den vollversiegelten Flächen handelt es sich um Bereiche mit Gebäuden, Straßen, Parkplätzen und sonstigen versiegelten Flächen.

Darüber hinaus gibt es teilversiegelte Flächen bzw. Flächen, auf denen der Boden aufgrund der Nutzung verdichtet ist und daher ähnliche Eigenschaften wie eine teilversiegelte Fläche aufweist, z.B. was die Versickerung von Regenwasser betrifft, die sowohl in teilversiegelten als auch verdichteten Bereichen eingeschränkt ist. Zu den teilversiegelten bzw. verdichteten Flächen gehören u. a. die straßenbegleitenden Gräben, da diese durch Wasserbausteine befestigt sind, die Sand- und Schotterflächen im Bereich der Strände, die Außenanlage rund um den Dispatcherturm und befestigte Wege. Mit einer Fläche von etwa 20.140 m<sup>2</sup> nehmen diese Flächen einen Anteil von ca. 14 % des Geltungsbereiches ein.

Für die unversiegelten Flächen verbleibt ein Anteil von etwa 76 %.

### Bestandsbewertung

Mit einem Anteil von 24 % an teil- und vollversiegelten Flächen handelt es sich beim Geltungsbereich um einen moderat genutzten Siedlungsbereich mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

### Auswirkungen der Planung

Nach Realisierung der Planung können potenziell etwa 42.600 m<sup>2</sup> Fläche durch Gebäude, Straßen und Parkplätze vollversiegelt sein. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen klar definierbaren Wert, sondern eher um eine Worst-Case-Betrachtung. In den Sonderflächen wurden GRZ bzw. überbaubare Flächen festgesetzt, die das Maß der Versiegelung nach oben begrenzen. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass dies in vollem Umfang ausgeschöpft werden wird. Der Anteil an vollversiegelten Flächen an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches kann bei Umsetzung der Planung maximal 30 % betragen. Das bedeutet, dass der Anteil an vollversiegelten Flächen von etwa 10 % auf maximal 30 % im Worst-Case-Fall steigen kann.

Darüber hinaus wird es teilversiegelte und verdichtete Flächen im Geltungsbereich geben. Dabei handelt es sich zum Großteil um bereits bestehende Flächen, wie beispielsweise vorgesehene Sand- und Schotterflächen im Uferbereich, die überwiegend unverändert bleiben. Abgesehen davon kommen im Bereich der Sonderbauflächen SO 2.1, SO 4, SO 5.1, SO 6.1 Flächen hinzu, auf denen mit einer Teilversiegelung und Verdichtung zu rechnen ist. Dies kann z.B. in Form von Spielplätzen, Lagerflächen, Grillplätzen, Stellplätzen und andere Nebenanlagen realisiert werden. Die Flächen mit potenziellen Teilversiegelungen / Verdichtungen nehmen mit ~ 27.400 m<sup>2</sup> einen Anteil von 19 % an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ein. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich auch hier um eine Worst-Case-Betrachtung. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen teilweise unversiegelt bleiben werden. Der Anteil teilversiegelter Flächen steigt im Vergleich zum Bestand um 5 %.

Der Anteil an voll- und teilversiegelten Flächen umfasst im Worst-Case 49 % des Geltungsbereiches. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass mindestens 51 % der Flächen unversiegelt bleiben.

Dementsprechend intensiviert sich die Flächennutzung durch die Realisierung der Planung. Da bereits heute eine Flächennutzung im Geltungsbereich stattfindet, die geplanten baulichen Eingriffe mit dem Ziel einer hohen Durchgrünung und freizeittouristischen Nutzung einhergehen und deshalb besonderer Wert auf eine naturverträgliche Gestaltung und Einbettung erfolgt, ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung **keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche** besteht.

## **9.2.2 Boden**

### Bestand

Der Boden im Geltungsbereich ist infolge der Bergbautätigkeit stark anthropogen überprägt.

Als Bodenart liegt Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand vor. Terrestrische Rohböden aus anthropogenem Skelett führendem Sand bzw. aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten stellen vor Ort den vorherrschenden Bodentyp dar. [1]

Die jungen, anthropogenen Böden der Bergbaufolgelandschaften weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. An den Steilhängen der künstlich geschaffenen Hohlformen ist die Erosionsgefahr hoch.

Das Wasserspeichervermögen und die Filter- und Pufferfunktion sind gering, wohingegen die Grundwasserneubildung meist nicht beeinträchtigt ist. Die Initialböden sind häufig für die Tier- und Pflanzenwelt von besonderer Bedeutung, da sich Arten ansiedeln können, die in der Kulturlandschaft nur noch wenige natürliche Habitate vorfinden [1],[16].

In den Bereichen, die durch die Bergbautätigkeit geprägt sind, ist der Untergrund hauptsächlich durch Kippsubstrate gekennzeichnet. Hier sind aufgrund der fehlenden oder nur gering ausgebildeten Humusschicht nährstoffarme Böden vertreten.

Im Vorentwurf wurde durch Seecon das Baugrundgutachten des Büro FCB GmbH bereits folgendermaßen ausgewertet: „Im Böschungsbereichen des Untersuchungsgebietes sind Bodenschichten bis in eine Tiefe von etwa 7 m ermittelt worden. Diese sind geologisch durch saale-kaltzeitlichen Geschiebelehm geprägt, der von Aue- bzw. Lößlehm sowie teilweise von aufgefülltem Material überlagert wird. Der Geschiebelehm setzt sich überwiegend aus Sand, schluffig und untergeordnet aus Schluff, sandig kiesig zusammen. Seine Mächtigkeit schwankt zwischen 0 und 10,30 m. Stellenweise sind die oberen 1 - 2 m der Schichtenfolge durch anthropogene Auffüllungen aus Sand, Kies, Schluff und Bauschutt ersetzt. Bezüglich der Schadstoffbelastung wurde der Boden je nach Standort der Zuordnungsklasse Z1 bis Z2 zugeordnet und weiterhin als leicht bis mittelschwer lösbar (Bodenklasse 3 – 4), mittel bis sehr frostempfindlich (F2 – F3) mit einer Verdichtbarkeitsklasse je nach angetroffener Bodenschicht von V1 bis V3 eingestuft. Er weist für die mittlere Durchlässigkeit von Wasser je nach angetroffener Bodenschicht einen kf-Wert von  $1,2 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s auf. Versickerung von Regenwasser ist somit ggf. noch sinnvoll möglich.“ [17]

Zudem sind laut Flächennutzungsplan drei Altlasten des Sächsischen Altlastenkataster SALKA innerhalb des Geltungsbereiches bekannt [17]:

- » 79201259 Laugenstation Stw. 8 (LL 520) (HW 5677000; RW 4530600)
- » 79201260 TS Hilfsbetrieb Gruna (LL 521) (HW 5677210; RW 4530890)
- » 79201262 Hilfsgerätestützpunkt (LL538) (HW 5677160; RW 4530885)

### Bestandsbewertung

Die Bedeutung des Bodens wird aufgrund der starken Vorbelastungen als gering eingestuft.

### Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden Versiegelungen und Verdichtungen der Bodenoberfläche verursacht. Dies hat eine Einschränkung bzw. den Verlust der Bodenfunktionen zur Folge.

Insbesondere folgende Funktionen sind betroffen:

- » Lebensraumfunktion
- » Grundwasserneubildung
- » Filter- und Pufferfunktion

Die Versickerung erfolgt vor Ort über die belebte Oberbodenschicht und in den Versickerungsgräben entlang der Straßenflächen. Eine Erosion ist durch den vorhandenen Bewuchs auf den Flächen in die nicht eingegriffen wird, sowie aufgrund der geplanten Begrünung nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen und dem Erhalt von Waldflächen, die sich damit weiter entwickeln können, ist davon auszugehen, dass sich die Bodenfunktionen im Vergleich zum derzeitigen Zustand nicht wesentlich verschlechtern.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden** zu erwarten.



### 9.2.3 Wasser

#### Bestand

Die Magdeborner Halbinsel wird in drei Himmelsrichtungen vom Störmthaler See, dem Bergbaufolgesee des Tagebau Espenhain, umschlossen. Das Gewässer entstand in Folge der Bergbautätigkeit und unterliegt immer noch in starkem Maße einer anthropogenen Regulierung hinsichtlich seiner Gewässerqualität als auch hinsichtlich Wasserstand, Uferbeschaffenheit usw.. Das Stillgewässer hat eine Fläche von ~720 ha.

Der Störmthaler See erfüllt derzeit u. a. Funktionen als Lebensraum für gewässerbewohnende bzw. gewässergebundene Tiere und Pflanzen. Eine günstige Habitatausstattung ist vor allem in ungestörten Bereichen gegeben, wo sich eine naturnahe Vegetation etabliert hat. Mehr oder weniger große störende Einflüsse sind im Geltungsbereich durch die anthropogene Nutzung jedoch allgegenwärtig, vor allem im Sommer durch Badegäste.

Für den Mensch erfüllt der Störmthaler See Funktionen für die Erholung. Infolgedessen sind bereits verschiedene Anlagen im Uferbereich sowie eine in die Wasserfläche hineinragende Steganlage im Geltungsbereich des vorliegenden BPL vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden.

Das Wasserspeichervermögen und die Filter- und Pufferfunktion der vorgefundenen Böden sind gering, die Grundwasserneubildung ist meist nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Weißelsterbecken mit Bergbaueinfluss“ (DESN\_SAL-GW-059). Sowohl der mengenmäßige Zustand als auch der chemische Zustand werden als schlecht bewertet. Grund hierfür ist, dass wegen Entnahmen, die die verfügbaren Grundwasserressourcen überschreiten, ein sinkender Grundwasserspiegel zu verzeichnen ist. Zudem sind stoffliche Belastungen des Grundwassers vorhanden. [1].

#### Bestandsbewertung

Das Schutzgut Wasser hat im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung.

#### Auswirkungen der Planung

Das auf den asphaltierten Straßen ablaufende Niederschlagswasser wird weiterhin über die vorhandenen Gräben versickert. Die Stellflächen der geplanten Parkplätze sollen, abgesehen von den Fahrbahnen, mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgebildet werden und stellen somit teil-versiegelte Flächen dar. Das anfallende Niederschlagswasser kann folglich in den Boden versickern. Ebenso soll in den Baugebieten das von den Dachflächen abfließende Regenwasser dezentral, über die belebte Oberbodenschicht versickern. Die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Alternative Behandlungs- und Entsorgungsmöglichkeiten sind nach Beantragung und Genehmigung bei der Genehmigungsbehörde möglich. Für die Einleitung des Regenwassers in den Störmthaler See sowie für die Errichtung von Einleitstellen in diesen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 91 Abs.1 SächsWG erforderlich.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser** zu erwarten.

### 9.2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestand Pflanzen / Biotop

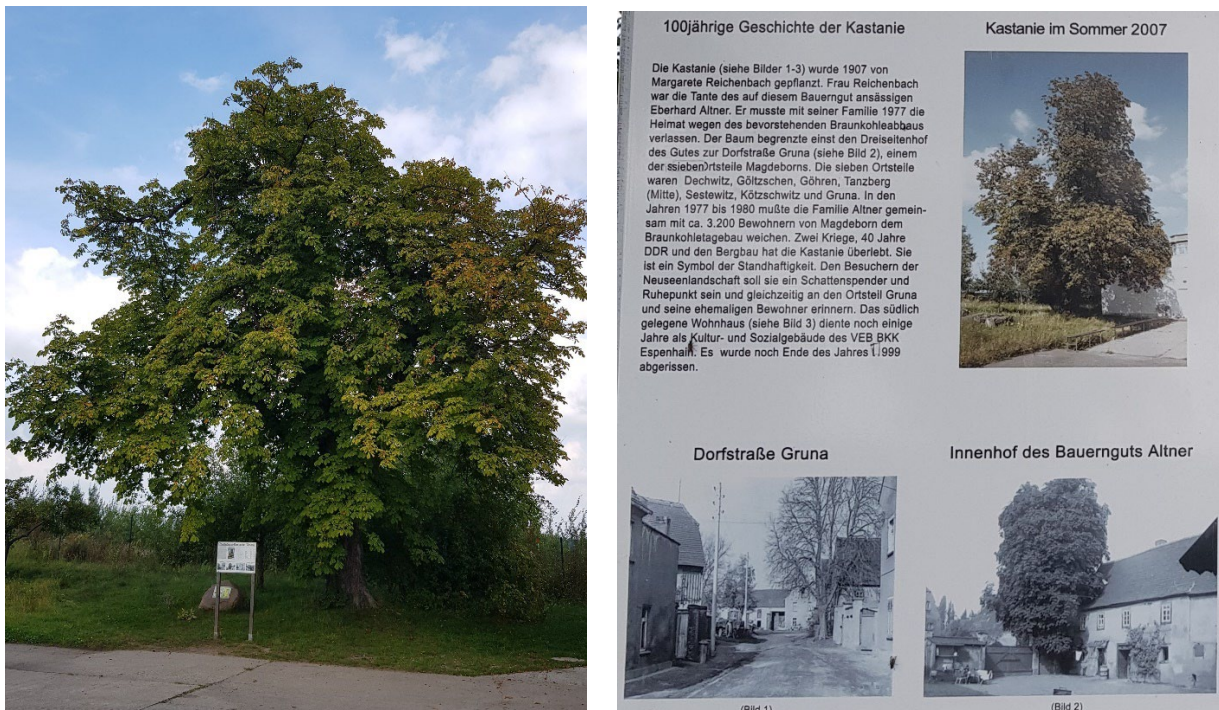
Einen Überblick zur vorkommenden Vegetation gibt die Karte zur Biotopkartierung (siehe Anlage A-III).

In den Bereichen, die durch die Bergbautätigkeit geprägt sind, ist der Untergrund hauptsächlich durch Kippsubstrate gekennzeichnet. Hier sind aufgrund der fehlenden oder nur gering ausgebildeten Humusschicht nährstoffarme Böden vertreten, die die Biotopentwicklung wesentlich beeinflussen.

Einen großen Anteil haben im Geltungsbereich neben der Wasserfläche die gehölzgeprägten Biotope. Diese konzentrieren sich vor allem in den steilen Hangbereichen. Die Gehölzbiotope setzen sich zum Teil aus nicht gebietsheimischen Baumarten oder Nadelgehölzen zusammen.

Die ebenen Flächen sind vorwiegend durch die vorhandene touristische Nutzung charakterisiert. Zudem sind vegetationsarme Flächen, z.B. in Form von Sandflächen, vor allem am Ufer und in Ufernähe vertreten.

Hervorzuheben ist als prägender Baum die Überlebens-Kastanie „Gruna“, die 1907 gepflanzt wurde, den Bergbau überstand und heute an die Bewohner des Ortsteils Gruna erinnert.



**Abb. 19** Überlebens-Kastanie „Gruna“ (links) und Ausschnitt der zugehörigen Tafel (rechts), ©BCE, 09/2022

### Bestandsbewertung Pflanzen / Vegetation

Die Gehölzvegetation hat aufgrund der Artenzusammensetzung und der Bedeutung als Habitat für die vorkommende Fauna, vor allem für Vögel, eine mittlere Bedeutung. Davon abgesehen gibt es drei Einzelgehölze, denen wegen ihres hohen Alters und dem Quartier- und Nistplatzpotenzial für Fledermäuse und Vögel eine hohe Bedeutung zukommt.

Von mittlerer Bedeutung sind zudem die Wasserflächen des Störmthaler Sees, die teilweise mit Habitatstrukturen (z.B. Schwimmblattvegetation) ausgestattet sind. Generell kommt dem Gewässer eine Bedeutung als Lebensraum für wasserbewohnende und gewässergebundene Arten zu.

Eine mittlere Bedeutung weisen die Offen- und Halboffenland-Biotope auf, da derartige Biotope aufgrund der intensiven Landnutzung durch den Menschen nur noch begrenzt vorkommen und daher für Tierarten, die auf solche Standorte spezialisiert sind, von großer Bedeutung sind.

Von geringer Bedeutung sind die anthropogen geprägten Flächen, die eine geringe Artenvielfalt sowie teilweise Versiegelungen aufweisen.

### Auswirkungen der Planung Pflanzen / Vegetation

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Beeinträchtigungen für die vorhandene Vegetation bzw. die Biotope zu erwarten:

- » Verlust / Veränderung der Vegetation, Rodung von Gehölzen,
- » Veränderung der Lebensraumbedingungen,
- » Veränderung der Artenzusammensetzung,

Durch das Vorhaben werden die Biotope teilweise durch Entfernung der Vegetation, ggf. Bodenveränderungen sowie Versiegelungen verändert. Die Funktion als Lebensraum für Tiere sowie die Funktionen im Wasserkreislauf (v.a. Verdunstung, unterirdische Fließwege) und für den Boden (Veränderung der Durchwurzelung und der Wechselbeziehungen mit den Bodenlebewesen) gehen in den Bereichen, die künftig als Siedlungsfläche genutzt werden, verändern sich.

Die bewaldeten Bereiche sowie strukturreiche Randbereiche bleiben in Teilen erhalten. Ebenso wird in den Uferbereichen, die vorhandene Vegetation nicht verändert. Hier kann es jedoch zu einer Zunahme der Nutzungsintensität und infolgedessen zu einem Teilverlust der Funktionen für Tiere, Boden und Wasser kommen.

### Bestand Tiere

Die Kartierung zur Erfassung der Fauna im Geltungsbereich wurde durch das Büro hensen – Büro für Naturschutz im Jahr 2022 durchgeführt. Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Libellen und Schmetterlinge.

#### Vögel

Im Ergebnis wurden 46 Vogelarten im Plangebiet beobachtet. Davon wurden 37 als Brutvögel eingestuft [13]. Die Brutvögel sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Durch eine graue Hintergrundfarbe werden die besonders bedeutsamen Arten hervorgehoben.

**Tabelle 1: Brutvogelarten [13] im UG**

Artnamen		Schutzstatus				
deutsch	wissenschaftlich	RL SN	RL D	BNatSchG	Anh. I VSRL	ABS
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	§	-	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	§	-	
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	V	1	§	-	x
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2	-	§	-	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	§	-	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	-	§	-	
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	-	-	§§	-	x
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	§	-	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§	-	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	§	-	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	§	-	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	V	-	§	-	x
Goldammer	<i>Emberiza citrinell</i>	-	-	§	-	
Graugans	<i>Anser anser</i>	-	-	§	-	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	§	-	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	§	-	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	§	-	

Artnamen		Schutzstatus				
deutsch	wissenschaftlich	RL SN	RL D	BNatSchG	Anh. I VSRL	ABS
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	-	-	§	-	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	§	-	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V	-	§	-	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	3	3	§	-	X
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	§	-	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	§	-	
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiacus</i>	-	-	-	-	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	§	-	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	§	-	
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	-	-	§	-	
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	§	-	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	§	-	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	-	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	§	-	
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	-	-	§	-	
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	3	3	§§	-	X
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	-	-	§	-	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	§	-	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	§	-	
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	V	-	§	-	X
RL SN =	Rote Liste Sachsen	V =	Vorwarnliste			
RL D =	Rote Liste Deutschland	3 =	gefährdet			
		2 =	Stark gefährdet			
		1 =	vom Aussterben bedroht			
BNatSchG =	Bundesnaturschutzgesetz	§ =	besonders geschützt nach § 7 BNatSchG			
		§§ =	streng geschützt nach § 7 BNatSchG			
Anh. I VSRL =	Art des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie					
ABS =	Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung in Sachsen gemäß LfULG 2022					

Zudem wurden 9 Arten nachgewiesen, die den Geltungsbereich als Nahrungshabitat nutzen [13] und für die Nahrungssuche in angrenzende, unbeeinträchtigte Habitate ausweichen können. Eine erhebliche Betroffenheit kann für diese Arten ausgeschlossen werden.



## Fledermäuse

Im Geltungsbereich wurden folgende Fledermausarten festgestellt [13]:

**Tabelle 2: Fledermausarten [13] im UG**

Artnamen		Schutzstatus				Status
deutsch	wissenschaftlich	RL SN	RL D	BNatSchG	FFH	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	V	§§	IV	Jagdhabitat
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	3	-	§§	IV	Überflug
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	-	§§	IV	Jagdhabitat
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	V	-	§§	IV	Jagdhabitat
RL SN =	Rote Liste Sachsen	V =	Vorwarnliste gefährdet			
RL D =	Rote Liste Deutschland	3 =	besonders geschützt nach § 7 BNatSchG			
BNatSchG =	Bundesnaturschutzgesetz	§ =	streng geschützt nach § 7 BNatSchG			
		§§ =				
FFH =	Art des Anhanges II oder IV der FFH-Richtlinie					

Die Zwergfledermaus wurde am häufigsten im UG nachgewiesen. Sie ist eine Gebäudeart, die als Kulturfolger fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden bewohnt. Das Hauptgebäude auf dem Gelände weist aufgrund der abstehenden Dacheinfassung Spaltenquartiere auf und kann potenziell von der Art als Tagquartier genutzt werden.

Beim Großen Abendsegler und der Rauhautfledermaus handelt es sich um Waldfledermäuse, die vorrangig Baumhöhlen und -spalten bewohnen. Zweitere nutzt außerdem auch walddnahe Gebäudequartiere.

## Reptilien

Von den wertgebenden Reptilienarten konnte im UG die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Art ist gemäß der Roten Liste Sachsen und Deutschland gefährdet (Kategorie 3), sie ist streng geschützt nach § 7 BNatSchG und wird im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die Zauneidechse besiedelt aufgrund der hohen Habitatqualität zahlreiche Flächen im UG. Zudem wurden im UG Jungtiere nachgewiesen, d.h. die Art reproduziert sich erfolgreich im UG. Aufgrund dessen ist im UG von einer großen Zauneidechsenpopulation auszugehen.

## Amphibien

Der Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) wurde im Geltungsbereich trotz günstiger Habitatausstattung für Amphibien als einzige Amphibienart nachgewiesen. Die Art ist in Sachsen weit verbreitet und demnach nicht gefährdet. Der Störmthaler See ist als Laichgewässer für Amphibien aufgrund der fehlenden Flachwasserbereiche und der nur lokal ausgebildeten Schilf- und Laichkrautbestände nicht optimal. Zudem wirkt sich die Erholungsnutzung durch Badegäste störend auf die Arten aus.

## Libellen

Im Geltungsbereich wurden keine Libellenarten mit einem Gefährdungsstatus gemäß Roter Liste Sachsen oder Deutschland, mit einem Schutzstatus gemäß BNatSchG oder FFH-Richtlinie nachgewiesen. Es wurden 5 häufige und weit verbreitete Libellenarten am Störmthaler See festgestellt, die als bodenständig vorkommend eingestuft wurden.

## Schmetterlinge

Da größere Bestände der Raupenfutterpflanzen der relevanten Schmetterlingsarten sowie auch blütenreicher Nahrungshabitate im Geltungsbereich fehlen, kann ein Vorkommen wertgebender Falterarten ausgeschlossen werden.

Als Zufallsfund wurde im Geltungsbereich die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) entlang trocken-warmer Wegränder festgestellt. Die Art ist besonders geschützt, sie ist in Sachsen jedoch ungefährdet.

### Bestandsbewertung Tiere

**Tabelle 3:** Bestandsbewertung hinsichtlich der Nutzung und Bedeutung für die untersuchte Fauna

Artengruppe	Bedeutung	Gründe
Vögel	mittel	- Fehlen von älteren, strukturierten Baumbeständen und störungsfreien Räumen - überwiegende Zahl der Nachweise: weit verbreitete, ungefährdete Arten
Fledermäuse	gering	- eingeschränktes Artenspektrum - stark eingeschränktes Quartierpotenzial - Habitatausprägung im UG überwiegend im Anfangsstadium - vermindertes Nahrungsangebot
Reptilien	mittel bis hoch	- günstige Habitatbedingungen - Einschränkungen der Habitateignung durch begrenzte Besonnungsdauer (Ost- und Westexponierung der Hänge), Sukzession (Zuwachsen des Offenlandes) und Erholungsnutzung
Amphibien	gering	- eingeschränkte Habitatausstattung - Störungen durch Erholungsnutzung - Vorkommen von nur einer (ungefährdeten) Art
Libellen	gering	- geringe Zahl von Nachweisen (sowohl Arten als auch Individuen) - Vorkommen weit verbreiteter, häufiger Arten
Schmetterlinge	keine	- Fehlen von Raupenfutterpflanzen und ausreichendem Nahrungsangebot

### Auswirkungen der Planung Tiere

Bei Umsetzung der Planung sind folgende Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten:

- » Habitatverlust,
- » Veränderung der Lebensraumbedingungen,
- » Reduzierung der Artenvielfalt,
- » Störung und Vergrämung,
- » Reduzierung der Habitateignung angrenzender Lebensräume.

Beginnend bei der Baufeldfreimachung und der Entfernung der Vegetation, spätestens jedoch bei der Errichtung von Gebäuden und Wegen, wird der Lebensraum im Plangebiet größtenteils verändert. Die Habitateignung verringert sich bzw. ist nicht mehr gegeben. Einige Tiere müssen in angrenzende Lebensräume ausweichen. Die Artenvielfalt wird durch das Abwandern der Tiere vermindert.

Ein Teil der Waldflächen und einige strukturreiche Randbereiche bleiben im derzeitigen Zustand erhalten. Direkte Eingriffe in die Lebensstätten, z.B. in Form von Gehölzrodungen, sind in diesen Bereichen zwar nicht geplant, durch die Nutzungsintensivierung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es jedoch für die dort lebenden Arten vermehrt zu Störungen durch die Anwesenheit und die Aktivitäten der Menschen. Dies kann zur dauerhaften Vergrämung von Tieren führen. Insbesondere störungsempfindliche Arten sind davon betroffen. Für Arten, die weniger störungsempfindlich sind und regelmäßig in Siedlungsbereichen vorkommen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar.

#### Vögel

Für Brutvogelarten, die die vorhandenen Schilf- und Röhrichtbestände als Bruthabitate nutzen, wird die Eignung als Bruthabitat durch die Nutzungsintensivierung und die damit verbundenen Störungen reduziert. Die Arten finden in der Umgebung geeignete Röhrichtbestände, in die sie ausweichen können.

Im Zuge einer Bebauung des Sondergebietes SO 2.1 werden hauptsächlich Habitate von Brutvogelarten, die Gehölzbestände und Wälder bewohnen, verloren. Vereinzelt sind Boden-brütende Arten betroffen. Für folgende Arten wurden Brutstandorte im Bereich des Sondergebietes SO 2.1 nachgewiesen:

- » Amsel
- » Beutelmeise
- » Blaumeise
- » Dorngrasmücke
- » Gartengrasmücke
- » Gelbspötter
- » Klappergrasmücke
- » Mönchsgrasmücke
- » Nilgans
- » Rotkehlchen
- » Ringeltaube
- » Singdrossel
- » Zilpzalp

Über eine Terminierung der Baufeldfreimachung können erhebliche Beeinträchtigungen der Arten vermieden werden (siehe auch Kap. 9.5). Bei den meisten Arten handelt es sich um weit verbreitete, anpassungsfähige Arten. Im Sondergebiet SO 2.1 sollen 20-30% der Großbäume erhalten bleiben. Einige Arten werden die Eingriffsbereiche daher auch nach Realisierung der Planung als Brut-Habitate nutzen können. Zudem findet ein Großteil der Arten Lebensräume im Umfeld vor, die als Brut-Habitate geeignet sind und in die sie ausweichen können.

Die Beutelmeise ist eine Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, die durch o.g. Inanspruchnahme potenziell betroffen ist. Inwiefern es tatsächlich zu einem Eingriff im Bereich des Brut-Habitates kommt, ist derzeit nicht absehbar, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt. Der hier mögliche Konflikt ist aufgrund dessen im Zuge der Umsetzung zu lösen.

Bei einer Rodung von Bäumen mit Höhlen sind potenziell für Höhlenbrüter betroffen. Ein Beispiel hierfür ist die Blaumeise, für die im Bereich des Sondergebietes SO 2.1 ein Brutstandort festgestellt wurde. Die Möglichkeit, angrenzende Gehölzbestände als Brutstandorte zu nutzen, hängt vom Vorhandensein von Höhlen-Bäumen ab und ist deswegen nur bedingt gegeben. Idealerweise sollte im Rahmen der Umsetzung im Einzelfall geprüft werden, ob eine Rodung der Höhlen-Bäume mit Niststätten vermieden werden kann. Alternativ ist ein Ersatz der Lebensstätten, die durch Umsetzung der Planung verloren gehen, umzusetzen (siehe auch Kap. 9.5).

Die Waldflächen im Westen des Geltungsbereiches bleiben größtenteils erhalten, hier kommt es lediglich durch die Nutzungsintensivierung zu vermehrten Störungen.

Sowohl bau-, als auch betriebsbedingt kommt es zu Störungen (Lärmemissionen, erhöhte Nutzungsintensität, Beunruhigung und optische Reizauslöser) in angrenzenden Lebensräumen, sodass die Habitataignung für störungsempfindliche Vogelarten reduziert wird. Die Störwirkungen können durch die Pflanzung von abschirmender Vegetation vermindert werden.

Anlagebedingt kann das Risiko von Vogelschlag an großen Fensterflächen der Gebäude erhöht sein.

#### Fledermäuse

Durch die Planung können potenziell drei Habitat-Bäume, die für die vorkommenden Fledermaus-Arten als Quartiere nutzbar sind, verloren gehen. Es handelt sich um eine Birke mit Spaltenquartieren, eine abgebrochene Pappel und eine Alt-Kastanie. Letztere besitzt ein hohes Quartierpotenzial und ist als Winterquartier geeignet. Auch die Pappel könnte sich als Winterquartier eignen. Optimal wäre daher eine Erhaltung der betreffenden Bäume. Diese Möglichkeit sollte im Rahmen der Umsetzung noch einmal konkret geprüft werden. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, sind vor Fällung der Habitat-Bäume Besatz-Kontrollen durchzuführen (siehe Kap. 9.5). Der Verlust der Lebensstätten ist durch die Anbringung von Fledermaus-Kästen zu ersetzen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Lebensstätten-Ersatz sind Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit für die Fledermäuse nicht zu erwarten.

#### Reptilien

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden Habitate der Zauneidechse teilweise in Anspruch genommen. Es wurden vier Maßnahmenflächen festgesetzt, die zum Teil bereits als Habitat genutzt werden und können z.B. durch die Anreicherung von Habitatstrukturen als Lebensraum aufgewertet werden. Teilweise sind die Maßnahmenflächen derzeit noch nicht durch die Art besiedelt und können als Ersatz-Lebensräume gestaltet werden. Bei einer Inanspruchnahme im Bereich von Zauneidechsen-Habitaten sind nochmalige Kontrollen auf eine aktuelle Besiedlung durch die Art sinnvoll. Bei einem Positiv-Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (z.B. Vergrämung, Absammeln und Aussetzen im Bereich von Ersatz-Habitaten) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und zu ergreifen.

#### Amphibien

Für den Teichfrosch, als einzige nachgewiesene Amphibienart im Geltungsbereich, kann es durch die Inanspruchnahme von Uferbereichen im Osten zu einem Habitatverlust kommen. Die Art kann jedoch in angrenzende Habitate ausweichen. Infolge der Nutzungsintensivierung, die mit der Umsetzung der Planung einhergeht, wird die Eignung als Habitat zusätzlich verringert. Aufgrund der insgesamt geringen Habitataignung des Störnthaler Sees für Amphibien werden die Auswirkungen dennoch als nicht erheblich eingeschätzt.

#### Libellen

Im Geltungsbereich wurden häufige, weit verbreitete Arten festgestellt, für die potenziell negative Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Uferbereichen und die Nutzungsintensivierung entstehen. Diese Einflüsse bewirken einen Habitatverlust bzw. eine weitere Einschränkung der Habitataignung. Wegen der ohnehin geringen Individuendichte und der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten in umliegende Habitate werden die Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich bewertet.

#### Schmetterlinge

Da keine wertgebenden Arten im UG nachgewiesen wurden und das Habitatpotenzial für diese gering ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Artengruppe ausgeschlossen werden.



## 9.2.5 Klima und Luft

### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in der Klimaregion des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Plangebiet ist durch Jahresmitteltemperaturen zwischen 9,5 und 10 °C, einen Jahresniederschlag zwischen 680 und 700 mm/a sowie eine Vegetationsperiode von 215 Tagen gekennzeichnet [17].

Das lokale Klima wird insbesondere durch den Störmthaler See beeinflusst, dessen Wasserkörper für eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in angrenzenden Bereichen, für die Speicherung von Wärme, aber auch zur Reduzierung von Temperaturspitzen beiträgt. Der See erfüllt demnach Funktionen als thermische Ausgleichsfläche [17].

Die Gehölzbestände im UG erfüllen Funktionen für die Frischluftentstehung. Die großflächigen Grünland- und Ackerflächen im Umfeld tragen zur Kaltluftentstehung bei. Vorbelastungen des Schutzgutes liegen in Form von Schadstoff- und Treibhausgasemissionen infolge des Besucherverkehrs und Aufheizungseffekten über versiegelten Flächen vor.

### Bestandsbewertung

Das Schutzgut hat im UG eine mittlere Bedeutung.

### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der künftigen Nutzungen können durch das zu erwartende stärkere Verkehrsaufkommen zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen auftreten. Dies kann eine Verminderung der Luftqualität zur Folge haben. Zudem werden Teile der Gehölzbestände gerodet, die für die Frischluftentstehung relevant sind. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf die Luftqualität aus. Während der Bauphase kann es temporär zu Luftbelastungen durch Staub und Abgase kommen.

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Im Rahmen des BPL ist eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie eine Durchgrünung der Sondergebiete vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit zusätzliche Maßnahmen umzusetzen, durch die die negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Mikroklima minimiert werden können. Ein Beispiel hierfür ist die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen an den Gebäuden.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten.

## 9.2.6 Landschaft

### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Landschaftsgliederung Sachsen in der Einheit 3: Bergbaufolgelandschaften des Leipziger Landes [17]. Die Landschaft im UG ist dementsprechend durch die ehemalige Bergbautätigkeit stark überformt. Prägend im Untersuchungsraum ist das geflutete Tagebaurestloch – der Störmthaler See. Die unmittelbaren Uferbereiche sind in den betrachteten Abschnitten durch offene Sandflächen sowie teilweise naturnahen Bewuchs gekennzeichnet. An diese schließen sich stark geneigte, vorwiegend gehölzbestandene Böschungen an.

Auf der Plateaufläche ist das Landschaftsbild inhomogen und durch die Nutzung als Erholungsbereiche, Landwirtschafts- und Verkehrsflächen sowie Gehölzbestände und Baumreihen charakterisiert.

Als punktuell landschaftsprägendes Element ist zudem die Überlebens-Kastanie von Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist teilweise durch die vorhandenen touristischen Anlagen (z.B. Imbiss, Steg) und Verkehrsflächen (z.B. Parkplätze, asphaltierte Straßen) vorbelastet. Zudem ist der Dispatcherturm als prägendes Landschaftselement vorhanden.

#### Bestandsbewertung

Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird im Planungsraum als mittel eingeschätzt. Teilweise sind Abschnitte mit hoher Wertigkeit vorhanden, z.B. im Bereich eher naturbelassener Uferbereiche. Zum Teil sind geringwertige Flächen vertreten, z.B. in Form von strukturlosen Parkplätzen.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Baufeldfreimachung (v.a. Gehölzrodungen), den Baulärm, die entstehenden Gebäude und Infrastrukturen.

Insbesondere die hinzukommende Bebauung wird das Landschaftsbild auch weiträumig beeinflussen, da die betroffenen Uferabschnitte des Störmthaler Sees aus größerer Entfernung einsehbar sind.

Die Bebauung greift zudem teilweise in Gebiete ein, die für das Landschaftserleben relevant sind, z.B. Uferabschnitte und Gehölzbestände im Osten des UG.

Durch die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass eine Eingliederung in die vorhandene Landschaft stattfindet.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

### **9.2.7 Menschen inkl. deren Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### Bestand

Der Geltungsbereich erfüllt Funktionen für die Erholung. Es sind bereits Erholungseinrichtungen und -flächen vorhanden, z.B. Gastronomie und Strandflächen sowie die Steganlage. Zudem besteht die Möglichkeit der landschaftsbezogenen Erholung, da das Gebiet gut durch Wege erschlossen ist. Das Plangebiet ist durch eine Buslinie an den Nahverkehr angebunden. Aufgrund der geringen Frequenzierung durch die Buslinie ist die Erreichbarkeit jedoch eingeschränkt.

Im Untersuchungsraum kann abgesehen von Belastungsspitzen während des Highfield-Festivals von einer guten Luftqualität ausgegangen werden, da das Verkehrsaufkommen relativ gering ist. Während des Festivals ist auch mit einer entsprechenden Lärmbelastung im Plangebiet zu rechnen.

Die Zentraldeponie Cröbern befindet sich in etwa 1 km Entfernung. Nennenswerte Belastungen für das Schutzgut Mensch bestehen aber aufgrund der Entfernung und der beschränkten Betriebszeiten nicht.

Vorbelastungen bestehen durch den vorhandenen Freizeitverkehr, wodurch Luftschadstoffe emittiert werden. Die Wasserqualität für die Nutzung als Badegewässer ist beeinträchtigt und wird durch Kalkungen reguliert (siehe Kap. 0).

#### Bestandsbewertung

Der Planungsraum hat für den Menschen eine hohe Bedeutung als Erholungsraum.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Planung werden neue Erholungsmöglichkeiten geschaffen und die Zugänglichkeit für landschaftsbezogene Erholung wird verbessert. Dadurch wird die Erholungseignung gesteigert. Aufgrund dessen ist eine positive Wirkung für das Schutzgut zu erwarten.

Nennenswerte Belastungen durch Immissionen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst beschränkt sich die Belastung auf solche Immissionen, die mit der Erholungsnutzung untrennbar verbunden sind (z. Bsp. Geräusche von Freisitzen eines Gastronomiebetriebes u.ä.). Daraus resultiert aber keine Beeinträchtigung der Erholungseignung, da der Plan hierfür eine hinreichende Trennung der Nutzungsbereiche in den einzelnen Teilflächen vorsieht.

### 9.2.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### Bestand

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Als Mahnmal ist die Überlebens-Kastanie „Gruna“ zu nennen, die als Symbol der Standhaftigkeit an die Ortschaften erinnert, die dem Braunkohleabbau weichen mussten. Zudem gibt es den Gedenkstein Magdeborn.

#### Bestandsbewertung

Abgesehen von dem beiden punktuellen Mahnmalen hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

#### Auswirkungen der Planung

Es sind keine Eingriffe im Bereich bekannter Standorte mit kultureller Bedeutung geplant.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter** zu erwarten.

## 9.3 Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Es sind keine besonders zu betrachtenden Wechselwirkungen vorhanden. Da durch die Bergbautätigkeit und die bereits vorhandene touristische Nutzung der anthropogene Einfluss im Plangebiet vergleichsweise groß ist, spielen vor allem die Wechselwirkungen zwischen der Nutzung durch den Menschen und den anderen Schutzgütern, insbesondere zur Flora und Fauna sowie zum Boden- und Wasserhaushalt, eine Rolle.

## 9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan. Es wurden Sondergebiete mit einer GRZ sowie überbaubaren Flächen festgesetzt. Somit wird die zusätzliche Versiegelung begrenzt. Es werden Gehölzstrukturen erhalten (siehe TF 27 und TF 28) sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen (TF 26). Im westlichen Bereich der Halbinsel bleiben größere Waldflächen erhalten. Abgesehen von einigen Gehölzflächen werden zu einem hohen Anteil bereits anthropogen genutzte Flächen, die derzeit als Grünland, Parkplatz oder bereits als Sondergebiet genutzt werden, planungsbedingt in Anspruch genommen.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurden die Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahr 2022 [13] berücksichtigt. Es wurden zahlreiche Zauneidechsen-Vorkommen nachgewiesen, woraufhin vier Maßnahmenflächen festgesetzt wurden. Diese können z.B. für die Anreicherung von Habitatstrukturen für die Art genutzt und als Ersatz-Lebensräume herangezogen werden. Je nach Erfordernis können die Maßnahmenflächen jedoch auch für andere Ziel-Arten aufgewertet werden.

Alternativ zu den im aktuellen Stand des BPL vorgesehenen Flächeninanspruchnahmen hätten weniger Sondergebiete zugunsten von z.B. weiteren Gehölzbeständen ausgewiesen werden können. Bei einem Großteil der beanspruchten Gehölzfläche handelt es sich jedoch um einen Bestand mit einem hohen Anteil des nicht-heimischen Eschen-Ahorns (*Acer negundo*). Abgesehen davon kommen sogenannte Pionier-Arten wie Birke, Pappel und Weide vor. Die Fläche hat dementsprechend keinen hohen Biotopwert (siehe auch Bilanzierung A-II). Der naturschutzfachliche Wert begründet sich durch die Nutzung als Bruthabitat für Gehölz-brütende Vogelarten, wobei es sich bei den festgestellten Vogelarten [13] jedoch vorwiegend um weit verbreitete, anpassungsfähige Arten handelt.

Zudem hätte die Flächengröße der Sondergebiete zugunsten der Habitatflächen der Zauneidechse geringer ausfallen können. Bei der Zauneidechse handelt es sich jedoch um eine relativ anpassungsfähige Art, die bei entsprechendem Strukturangebot regelmäßig in Siedlungsbereichen vorkommt. Über planinterne Maßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Art vermieden werden.

Eine andere Alternative wäre eine intensivere Nutzung des Plangebietes und eine großflächigere Inanspruchnahme durch Sondergebiete gewesen. Damit einhergehend wären Gehölz- und Waldflächen in größerem Umfang beansprucht worden, was sich negativ auf alle Schutzgüter auswirken würde.

## 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

### Schutz von Boden, Grund- und Oberflächenwasser vor Schadstoffeintrag und unsachgemäßer Behandlung

Um den Eintrag von Schwebstoffen und wassergefährdenden Stoffen, wie Treib- und Schmierstoffen, in Oberflächen- und Grundwasser und in den Boden zu verhindern, ist sorgsam und fachgerecht mit diesen Stoffen umzugehen. Eingesetzte Fahrzeuge und Maschinen dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen und sind laufend zu kontrollieren. Außerhalb der Arbeitszeiten sind alle Baumaschinen außerhalb des Gewässers und des Uferbereichs abzustellen.

Die Betankung und Wartung von Baumaschinen darf nur auf befestigten Flächen erfolgen. Ausgetretene Kraft- oder Betriebsstoffe sind unverzüglich mit geeigneten Mitteln zu binden. Die entsprechenden Mengen an geeigneten Bindemitteln sind während des Baubetriebs ständig vorzuhalten. Durch die Einhaltung der entsprechenden DIN-Normen und Verordnungen (z. B. BBodSchV) wird das Risiko für eine unsachgemäße Behandlung und Lagerung des Oberbodens minimiert.

### Gehölzschutz

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB] sind bei Bedarf die Baumkronen entsprechend dem arttypischen Habitus freizuschneiden und/ oder Bohlenummantelungen zum Stammschutz anzubringen. Die Bestimmungen der DIN 18920, der RAS-LP 4 und der ZTV-Baumpflege sind einzuhalten.

### Terminierung der Baufeldfreimachung und des Baubeginns

Die notwendigen Fällungsmaßnahmen, der Abtransport des Materials sowie die Baufeldfreimachung sind frühzeitig vor Baubeginn zu terminieren. Die Gehölzfällungen zur Baufeldfreimachung sowie der Beginn vorbereitender Arbeiten sind zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres und somit außerhalb der Hautbrutzeit der Vogelarten durchzuführen. Eine Ausnahme stellen die Habitat-Bäume der Fledermäuse dar, da diese im genannten Zeitraum als Winterquartier genutzt werden könnten (siehe Maßnahme Besatz-Kontrolle von Habitat-Bäumen der Fledermäuse).

Mit den Baumaßnahmen ist möglichst direkt im Anschluss an die Fällungsmaßnahmen, spätestens jedoch im März, zu beginnen. Die Bauaktivität entfaltet dadurch eine Störwirkung, die zur Vergrämung der Vogelarten führt. Die Vergrämung der Vögel vor Beginn der Brutzeit bewirkt, dass diese im Störungsbereich keine Bruten beginnen und in ungestörte Bereiche ausweichen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird dadurch verhindert.



Sind über diese Zeitfenster hinaus Maßnahmen notwendig, so müssen diese in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen. Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen ist beispielsweise die Durchführung von Besatzkontrollen durch eine ökologische Baubegleitung oder fachlich geeignete Personen denkbar.

### **Besatz-Kontrolle von Habitat-Bäumen der Fledermäuse**

Für die Habitatbäume (siehe Anlage A-III) der Fledermäuse, die als Winterquartiere geeignet sind, sind im Vorfeld der Rodung Besatz-Kontrollen durchzuführen. Da sich Fledermäuse auch im Winterhalbjahr in den Quartieren aufhalten können, sind die Besatz-Kontrollen auch zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Besatz-Kontrollen sind durch fledermaus-sachverständige Personen durchzuführen. Bei einem Positiv-Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu ergreifen. Außerdem sind die genutzten Lebensstätten zu ersetzen (siehe unten).

### **Vermeidung von Vogelschlag**

Um das Risiko von Vogelschlag an großen Fensterflächen zu minimieren, ist auf die Verwendung von volltransparentem Glas möglichst zu verzichten oder mit Vogelschutz-Markierungen auszustatten. Alternativ sollten vogelfreundliche Gestaltungselemente (z.B. Struktur-, Milch-, Draht-, Profilbauglas, perforiertes / geriffeltes Glas, Brise-Soleil) vorgesehen werden. Geeignete Ansprechpartner für eine korrekte Ausführung (z.B. bezüglich Vogelschutzmarkierung) sind die Untere Naturschutzbehörde oder etablierte Naturschutzverbände.

### **Maßnahmen zum Ersatz von Lebensstätten**

Da es im Rahmen der Umsetzung der Planung zur Entfernung von Bäumen mit Habitatpotenzial kommt, sind die entsprechenden Gehölze (siehe hierzu [13] und [14]) vorab auf den Besatz durch Fledermäuse und Höhlenbrüter zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind Maßnahmen zum Schutz der Individuen umzusetzen (siehe Terminierung der Baufeldfreimachung sowie ggf. weitere, z.B. bei Nutzung einer Höhle als Winterquartier für Fledermäuse). Zusätzlich sind die Lebensstätten im Verhältnis 1:1 durch geeignete Brutvogel-Nisthilfen und Fledermauskästen (Berücksichtigung von Form, Lochgröße etc., die sich an den festgestellten Arten orientiert) in einem räumlichen Zusammenhang zu den eingriffsbedingt betroffenen Höhlenbäumen und bis zum Frühjahr in ungestörten Bereichen zu ersetzen.

### **Maßnahmen zum Reptilienschutz**

Im Gebiet wurden zahlreiche Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) festgestellt [13]. Vor Baubeginn ist eine aktuelle Kontrolle hinsichtlich des Vorkommens der Art durchzuführen. Im Laufe der Zeit können sich die 2022 durch die Art besiedelten Habitatflächen durch Sukzession weiter entwickelt haben. Aufgrund dessen kann sich die Habitateignung verschlechtern, sodass eine Besiedlung durch die Art nicht mehr gegeben ist. Daher ist eine zeitnahe Kontrolle sinnvoll. Sollten Individuen der Zauneidechse festgestellt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Geeignet sind beispielsweise Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. durch Mahd und Entfernen von Versteckmöglichkeiten) während der Aktivitätszeiten der Art (April bis September) in Kombination mit einer Abgrenzung des Baubereiches durch Einwanderungssperren sowie das Absammeln von Individuen durch wissenschaftlich anerkannte Fangmethoden und das Aussetzen innerhalb geeigneter Ersatzflächen. Die Maßnahmen sind vorher mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

## Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Habitatqualität

Um die Eignung als Habitate für Tiere und Pflanzen weiter zu verbessern und die Artenvielfalt im Geltungsbereich zu erhöhen, sind zusätzliche Maßnahmen denkbar. Beispielhaft seien folgende genannt:

- » umfassendere, über die grünordnerische Festsetzung hinausgehende Durchgrünung mit Gehölzen sowie Dach- und Fassadenbegrünung,
- » Strukturierung durch naturnahe Elemente, z.B. Totholz oder Kleinstgewässer,
- » Aufstellen /Anbringen von Ersatz-Strukturen, z.B. Insektenhotels.

## 9.6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt und die konkrete Ausführung sowie der Zeitpunkt der Umsetzung nicht abschließend definierbar ist, sind im Hinblick auf den Artenschutz vor Umsetzung der Planung Kartierungen zur Feststellung der aktuellen Habitatnutzung durchzuführen (z.B. Nutzung von Baum-Höhlen durch Vögel und Fledermäuse, Besiedlung durch Zauneidechsen). Anhand der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu treffen sowie ggf. CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) vorzusehen. Im Rahmen des vorliegenden BPL sind als Flächenvorsorge vier Maßnahmenflächen festgesetzt (siehe Kap. 12.10), auf denen in der Umsetzungsphase notwendige Maßnahmen realisiert werden können (z.B. Habitatflächen für Zauneidechsen). Zur Sicherstellung, dass die Funktionalität als Lebensraum für die jeweilige Art zum Zeitpunkt des Eingriffes gegeben ist, ist ggf. ein Habitatqualitätsmonitoring durchzuführen.

Die Fertigstellung sowie das Ende der Entwicklungspflege für die Kompensationsflächen sind der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen. Zudem ist nach Ende der Entwicklungspflege jeweils eine Kontrolle unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Das Erreichen des Kompensationszieles ist fest- bzw. sicherzustellen (Monitoring). Hierzu ist nach drei, fünf und sieben Jahren eine Bewertung der Flächenentwicklung durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Genehmigungsbehörde sowie der zuständigen Naturschutzbehörde zur Nachweisführung zu übermitteln. Der Erfolg der ggf. im weiteren Planungsverlauf festzulegender Artenschutzmaßnahmen ist durch ein artbezogenes Monitoring im Jahr 1, 2 und 5 sowie danach alle 5 Jahre nachzuweisen (Beweissicherung). Soweit erforderlich, sind artbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung des ökologischen Zustandes der lokalen Populationen umzusetzen.

## 9.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

In der Bilanzierung (siehe Anlage A-II) werden zuerst die betroffenen Biotoptypen sowie die dazugehörige vorhabenbedingt in Anspruch genommene Fläche aufgeführt. In der darunter folgenden Übersicht erfolgt die Darstellung des geplanten Zielzustandes.

Im Ergebnis wurde ein Wertpunkteverlust von **- 298.123** Wertpunkten festgestellt. Dieses Wertpunkte-Defizit ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Im vorliegenden Fall erfolgt die naturschutzrechtliche Kompensation in Kombination mit dem entstehenden forstrechtlichen Ausgleich in Form einer Ersatzaufforstung (siehe nachfolgendes Kapitel).

## 9.8 Ersatzmaßnahmen

Zum Ersatz des entstehenden Kompensations-Defizites erfolgt eine Aufforstung im Bereich des Flurstückes 903, Gemarkung Störnthal, Gemeinde Großpösna.

Die Fläche wird derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet und wird im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen bzw. der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf 2,4 ha mit heimischen Baumarten aufgeforstet.



Abb. 20 Lage der geplanten Ersatzfläche (schwarze Umrandung) © WMTS-Service, TopPlus-Web-Open ©BCE





**Abb. 21** Lage und Ausdehnung der geplanten Ersatzfläche (schwarze Umrandung) im Bereich des Flurstückes 903, Gemarkung Störmthal ©Geoportal Sachsen ©BCE

## 9.9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des BPL „Magdeborner Halbinsel Nord“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Steuerung und planungsrechtliche Vorbereitung der touristischen und freizeitorientierten Entwicklung auf der Magdeborner Halbinsel erfolgen. Im BPL werden Sondergebietsflächen für Tourismus, Freizeit und Erholung festgesetzt. Das Vorhaben stärkt die zukünftige Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung und unterstützt damit die langfristige wirtschaftliche Sicherung in der Gemeinde und im Leipziger Neuseenland.

Der Geltungsbereich ist derzeit auf etwa 10 % versiegelt und auf 14 % teilversiegelt. Der Boden ist durch die Lage in einem ehemaligen Bergbaug Gebiet stark anthropogen vorbelastet und besteht vorwiegend aus terrestrischen Rohböden aus anthropogenem Skelett führendem Sand bzw. aus anthropogenen Sedimenten.

Der Geltungsbereich umfasst randlich die Wasserflächen des Störmthaler Sees, der eine Gesamtgröße von ~720 ha aufweist und als Bergbaufolgesee stark anthropogen geprägt ist, z.B. hinsichtlich des Wasserstandes und der Uferbeschaffenheit. Der See erfüllt Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Erholungsraum für Menschen. Der vorhandene Grundwasserkörper „Weißelsterbecken mit Bergbaueinfluss“ (DESN\_SAL-GW-059) ist durch stoffliche Belastungen und Entnahmen gekennzeichnet und weist daher einen schlechten chemischen und mengenmäßigen Zustand auf.

Im Geltungsbereich stellen die Wasserfläche des Störmthaler Sees und die gehölzgeprägten Biotope die Bereiche mit dem höchsten Flächenanteil dar. Letztere konzentrieren sich vor allem in den steilen Hangbereichen und weisen nur vereinzelt Altbäume mit hoher Habitateignung auf. Es handelt sich um Anpflanzungen mittleren Alters und frühe Sukzessionsstadien, die sich zudem teilweise aus nicht gebietsheimischen Baumarten zusammensetzen. Die Plateauflächen sind vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung als Grünland sowie die vorhandene touristische Nutzung charakterisiert.



Zudem sind vegetationsarme Flächen, z.B. in Form von Sandflächen, vor allem am Ufer und in Ufernähe vertreten. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich sind durch gering- bis mittelwertige Biotope gekennzeichnet. Hochwertige Biotope stellen die vorhandenen Hecken, Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie Röhrichte und das Stillgewässer dar.

Während der Kartierungen im Jahr 2022, bei der der Geltungsbereich hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien, Libellen und Schmetterlingen untersucht wurde, konnten folgende Tierarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt werden:

- » Beutelmeise (*Remiz pendulinus*)
- » Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
- » Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*)
- » Gelbspötter (*Hippolais icterina*)
- » Haubentaucher (*Podiceps cristatus*)
- » Kuckuck (*Cuculus canorus*)
- » Star (*Sturnus vulgaris*)
- » Wendehals (*Jynx torquilla*)
- » Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)
  
- » Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- » Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- » Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- » Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
  
- » Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die o.g. Vogelarten nutzen vor allem die Gehölzbestände, den Störmthaler See sowie dessen Uferzonen als Habitate. Für die vorkommenden Fledermäuse ist das Gebiet vor allem als Jagdhabitat relevant. Einzelne Arten können außerdem vorhandene Spaltenquartiere an den bestehenden Gebäuden als Tagquartiere nutzen. Zudem wurde eine große Zauneidechsenpopulation nachgewiesen, die sich vor allem in Offenlandbereichen mit Rohboden, Versteckmöglichkeiten sowie niedrigem Gehölzaufwuchs heimisch fühlen, welche im Geltungsbereich derzeit zahlreich vertreten sind.

Die großflächigen Wasser- und Gehölzflächen sind nicht nur als wertgebende Biotope und Lebensräume bedeutsam, sondern erfüllen Funktionen als thermische Ausgleichsfläche und produzieren Frischluft.

Das Landschaftsbild ist durch den Störmthaler See, teilweise naturbelassene Uferabschnitte, die Gehölz-bewachsenen Hangbereiche sowie die bereits vorhandene touristische Nutzung geprägt, dank der Anlagen und Gebäude nahtlos an die naturnahen Flächen anknüpfen bzw. diese durchdringen. Der Geltungsbereich weist eine hohe Eignung für die Erholungsnutzung auf.

Die Überlebens-Kastanie und der Gedenkstein Magdeborn erinnern an die ehemalige Bergbautätigkeit und die damit verbundenen Folgen für Mensch und Natur. Sie stellen erhaltenswerte Mahnmale dar. Durch die Umsetzung der Planung entstehen im Wesentlichen durch die zusätzliche Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme von Biotopen und Habitaten negative Auswirkungen für die Schutzgüter. Bei Realisierung von Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz sowie zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Die Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf artenschutzrechtliche Konflikte, sind im weiteren Planungsverfahren zu konkretisieren und können mangels unzureichender Detailschärfe der Ausführung (z.B. tatsächliche Flächeninanspruchnahme, Bauweise der Gebäude, Möglichkeiten für Dachbegrünung) sowie Unkenntnis des tatsächlichen Umsetzungs-Zeitpunktes nicht abschließend definiert werden.

### III Inhalte des Bebauungsplans

#### 10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Magdeborner Halbinsel Nord“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

#### 11 Gliederung des Plangebietes

Folgende Flurstücke sind befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- » Gemarkung Gruna: 1/23, 1/35, 1/36 tlw., 39/7, 39/8, 39/9
- » Gemarkung Göltzschen: 1/15 tlw., 1/16, 1/17 tlw., 2/10, 2/17, 2/18 tlw., 7/8, 7/9 tlw., 39/4, 39/7, 39/8 tlw., 40/4 tlw.,
- » Gemarkung Magdeborn: 1/11, 1/12 tlw.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen:
  - SO 1.1 bis SO 1.3 „Wassersport und Erholung“,
  - SO 2.1 „Freizeitwohnen“, SO 2.2 „Steghäuser“ und SO 2.3 „Freizeitwohnen“,
  - SO 3.1 „Ergänzungsnutzungen Gastronomie/Übernachtung“ und SO 3.2 „Gastronomie“,
  - SO 4 „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“,
  - SO 5.1 und SO 5.2 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“,
  - SO 5.3 „Spiel, Sport und Freizeit“
  - SO 6.1 und 6.2 „Seebühne und Seebrücke“.
- » Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- » Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB,
- » Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB,
- » öffentliche und private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Flächen für Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### 12 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes. Im Einzelnen begründen sich die Festsetzungen folgendermaßen:

##### 12.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

###### ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Wassersport & Erholung“, „Freizeitwohnen“, „Gastronomie“, „Steghäuser“, „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“, „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ sowie „Seebühne und Seebrücke“ festgesetzt.

## Begründung ZF

Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete ist vorliegend für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Bauleitplanung soll nicht nur einen ordnenden Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen, sondern die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten, um in die Zukunft orientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten. In diesem Sinne besteht hier für die sechs Sondergebiete aus folgenden Gründen ein städtebaulicher Bedarf:

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Die Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet entspricht dem Ziel und Zweck des vorliegenden Planes wie bereits in Kap. 4 erläutert. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna als SO Erholung ausgewiesen.

Die Entwicklung der Flächen steht in engem Bezug zur Lage am Störmthaler See und bereits am Standort befindlichen Nutzungen.

Die Unterteilung in Baugebiete und Teilbaugebiete ist erforderlich, um den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auf der nördlichen Magdeborner Halbinsel am Störmthaler See gerecht zu werden. Mit der differenzierten Festsetzung der einzelnen Baugebiete soll sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand und vorhandener Nutzung, den Entwicklungsabsichten auf den gemeindlichen Flächen als auch den Entwicklungsabsichten privater Eigentümer Rechnung getragen werden und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und das Gemeinwohl Berücksichtigung finden. Landschaftliche und naturräumliche Belange wurden ebenfalls beachtet.

Vorliegend ist am Standort bereits ein Unternehmen der Freizeit und Tourismusbranche angesiedelt. Freizeit- und Tourismus spielen für die Gemeinde mit ihrer Lage am Störmthaler See und im Leipziger Neuseenland als touristische Destination einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar. Deshalb befürwortet die Gemeinde die Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens und möchte mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Grundlage für eine zukunftsfähige und verträgliche Standortentwicklung legen.

Diesen Zielen kann vorliegend mit der Festsetzung der Sondergebiete Rechnung getragen werden. Insbesondere erlaubt der durch § 11 BauNVO eröffnete Gestaltungsrahmen, einerseits über die Zweckbestimmung und die Definition der zulässigen Nutzungen, einen inhaltlich gestalterischen Zugschnitt vorzunehmen, und dafür die für eine städtebauliche Ordnung relevanten Parameter zu definieren.

### TF 1

Im **SO 1 bis SO 6** (inkl. Teilbaugebiete) sind zulässig:

- » Einfriedungen,
- » Treppen,
- » befestigte und teilbefestigte Wege,
- » Pflanzflächen,
- » Steganlagen,
- » Sanitäranlagen,
- » Möblierung der Außenanlagen mit Sitzbänken, Beleuchtung, Papierkörben, Beschilderung,
- » Fahrradstellplätze – auch mit Überdachung,
- » Weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des jeweiligen Gebiets entsprechen und der Erschließung, Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme inkl. Seethermie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sowie Photovoltaik als Nebenanlage) dienen.

## Begründung TF 1

Die Anlagen sind in allen Baugebieten und Teilbaugebieten zulässig. Sie dienen der Erschließung und städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die vorgenannten zulässigen Anlagen sind Nebenanlagen zu den nachfolgend beschriebenen Nutzungen in den jeweiligen Sondergebieten. Sie sind in allen sechs Sondergebieten als Nebenanlagen zulässig. Es handelt sich um Einrichtungen zur fußläufigen Erschließung, um Stadtmöblierung, um Sicherheitseinrichtungen, sonstige Einrichtungen im Zusammenhang mit Freizeitnutzungen insbesondere an Wasserflächen sowie um alle für das Gebiet erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung und -verteilung.

## TF 2

Im **SO 1.1 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Steganlagen und Bootslicheplätze,
- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithchen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landlicheplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten“,
- » Anlagen für Tauchsport,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung („Tiny Houses“),
- » Saunaanlagen,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>.

## TF 3

Im **SO 1.2 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Steganlagen und Bootslicheplätze,
- » Schiffsanleger mit Fahrgaststeg (Anleger Vineta),
- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithchen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landlicheplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten“,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung („Tiny Houses“),
- » Saunaanlagen,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>.



## TF 4

Im **SO 1.3 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landliegeplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung („Tiny Houses“),
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>,

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen.

### Begründung TF 2 bis F 4

Die zulässigen Nutzungen im SO 1 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen: Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 1 mit seiner Ausrichtung auf Wassersport und Erholung zu.

Die Zulässigkeit von Steganlagen und Boots- sowie Landliegeplätzen für Boote ergibt sich aus dem eindeutigen Nutzungszweck der Flächen für Wassersport und Erholung. Der Schiffsanleger mit Fahrgaststeg als Anleger Vineta besteht bereits, ein zusätzlicher Anleger ist hierfür nicht nötig, weshalb die Zulässigkeit auf SO 1.2 beschränkt bleibt.

Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind begründen sich ebenfalls aus dem Nutzungszweck der Flächen des SO 1 und haben unmittelbaren Bezug zur Lage am See und Uferbereich.

Die Festsetzung zu Lagerflächen und Lagergebäuden umfasst Nebenanlagen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den wasser- und erholungsbezogenen Betrieben stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind in den Sondergebieten aufgrund der eindeutigen Zweckbestimmung und auch im Hinblick auf den möglichen Störungsgrad nicht zulässig.

In unmittelbarer Wassernähe sollen Möglichkeiten für gelegentliche Übernachtungsangebote zur Vermietung geschaffen werden („Tiny Houses“).

Die Festsetzung zu Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment dient der Steuerung der Zulässigkeit von Verkauf von Lebensmitteln. Einzelhandelsbetriebe sollen im SO 1 ausgeschlossen sein, da die erfassten Flächen für eine wasserbezogene Erholung vorgehalten werden soll. Außerdem soll eine Einzelhandelsnutzung den Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet vorbehalten bleiben.

Dennoch ist mit Bezug auf die beabsichtigte Nutzung im SO 1 das Angebot eines Imbiss‘ oder eines Kiosk, welcher ein kleines Sortiment an Lebensmittel vorhält, wünschenswert. Um die Zulässigkeit zu steuern, wird die Flächengröße des Verkaufsstandes auf maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt. Es kann sich dabei um einen mobilen oder um einen ortsfesten Stand handeln.

Nach der vorgenommenen Zweckbestimmung ist insbesondere das Wohnen in den Sondergebieten nicht zulässig. Im Teilbaugebiet SO 1.3 soll es jedoch ausnahmsweise erlaubt sein, betriebsbezogene Wohnungen zuzulassen. Damit soll vorliegend das mit der Ausweisung der Sondergebiete verfolgte städtebauliche Ziel – beschränkt auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter – unterstützt werden. Dabei geht die Gemeinde Großpösna davon aus, dass eine Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern aufgrund der üblichen betrieblichen Strukturen der zulässigen Betriebe erforderlich sein wird.

Weitere Anlagen und Einrichtungen stehen stets im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes. Auf einen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen wird deshalb bewusst verzichtet, da sich die Zulässigkeit nach der konkret bestimmten Zweckbestimmung als wassersportbezogene und Erholung und den o.a. Festsetzungen richtet. Demnach liegen keine städtebaulichen Gründe für den Ausschluss konkreter Nutzungen vor.

## TF 5

Im **SO 2.1 „Freizeitwohnen“** sind zulässig:

- » Ferienhäuser und Ferienhütten/Tiny Houses bis zu 15 Stück mit einer Gesamtgrundfläche bis 700 m<sup>2</sup>,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen bis zu 6 Stück mit je einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup>,
- » Terrassen als Nebenanlagen der Ferienhäuser und Ferienhütten,
- » Stellflächen sowie eine Wendeanlage als Nebenanlagen,
- » Grillplätze.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen.

## TF 6

Im **SO 2.2 „Steghäuser“** sind zulässig:

- » bis zu 6 Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser),
- » bis zu 6 schwimmende Häuser bzw. Hausboote.

Die Gesamtgrundfläche der Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## TF 7

Im **SO 2.3 „Freizeitwohnen“** sind zulässig:

- » Ferienhäuser und Ferienhütten/Tiny Houses bis zu 3 Stück mit einer Gesamtgrundfläche bis 150 m<sup>2</sup>,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen bis zu 3 Stück mit je einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup>,
- » Terrassen als Nebenanlagen der Ferienhäuser und Ferienhütten,
- » Stellflächen sowie eine Wendeanlage als Nebenanlagen,
- » Grillplätze,

- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen.

### **Begründung TF 5 bis TF 7**

Die zulässigen Nutzungen im SO 2 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen: Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 2 mit seiner Ausrichtung Freizeitwohnen zu.

In SO 2.1 sind Ferienhäuser und Ferienhütten bis zu 15 Stück mit je einer Gesamtgrundfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> zulässig. Des Weiteren sind im SO 2.3 Ferienhäuser und Ferienhütten bis zu 3 Stück mit je einer Gesamtgrundfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sollen Terrassen als Nebenanlagen der Ferienhäuser und Ferienhütten umsetzbar sein, um den landschaftlichen Ausblick und damit auch den Erholungsfaktor für die Feriengäste zu ermöglichen. Die erste Reihe der Ferienhäuser und Ferienhütten sind dabei in die Hanglage gebettet, um sich in die bestehende Landschaft zu integrieren und nicht zu dominant zu sein. Die zweite Reihe der Ferienhäuser und Ferienhütten sind kleiner angelegt und können auch Gewerbebetriebe beherbergen, welche dem Freizeitwohnen dienen oder der Fläche des Hauptbetriebszweckes, was in diesem Fall das Freizeitwohnen ist, untergeordnet ist bzw. dieses nicht stören.

Ergänzend zu den Ferienhäusern sollen Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen zulässig sein. Die Anzahl dieser Stellplätze wird im SO 2.1 auf maximal 6 Plätze und im SO 2.3 auf maximal 3 Plätze begrenzt, zum einen um dem vorrangigen Nutzungsziel ortsfester Ferienhäuser den gewünschten Raum zu überlassen, zum anderen um den Planungsabsichten der Gemeinde Großpösna an anderer Stelle im Gemeindegebiet kein konkurrierendes Angebot entgegen zu setzen. Das Angebot von Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen ist als Ergänzung und Bereicherung und damit Schaffung von diversen Übernachtungsformen gedacht. Dem entspricht auch die Begrenzung der Grundfläche je Stellplatz auf maximal 15 m<sup>2</sup>.

Stellflächen für Pkw sowie eine Wendeanlage zum Wenden nach der Be- und Entladung der Fahrzeuge als Nebenanlagen sind im Gebiet für die Feriengäste nachzuweisen und werden damit zulässig.

Gerade in den Sommermonaten wird die Möglichkeit von Grillplätzen zur Nutzung für Besucher sehr geschätzt und nachgefragt. Grillen setzt ein verantwortliches Handeln im Umgang mit Feuer und Rücksicht gegenüber den anderen Besuchern voraus. Die Zulässigkeit von Grillplätzen soll die punktuelle und geordnete Angebotsmöglichkeit für diese Freizeitaktivität steuern.

Die Unterteilung des SO 2 in Teilbaugebieten dient der Steuerung dieser Nutzung und soll eine auf ein gewisses Maß beschränkte Entwicklung unmittelbar am Wasser garantieren, sodass auch Tagesgäste bzw. Bewohner der Ortsteile von Großpösna unmittelbar Zugang zum Wasser in diesem Bereich erhalten. Im SO 2.2 sind bis zu sechs Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) sowie bis zu sechs schwimmende Häuser bzw. Hausboote zulässig. Die Grundfläche der Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) darf jeweils 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit wird garantiert, dass die Ferienhäuser am Wasser nicht überdimensioniert werden und sich nach wie vor in die bestehende Landschaft integrieren ohne ein Störfaktor zu werden. Aufgrund der Wellenauslaufzone und der Möglichkeit der Überspülung der angedachten Terrassen, kann die Option bestehen die Häuser auf Stelzen zu stellen. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind begründen sich aus dem Nutzungszweck der Flächen des SO 2.3 „Freizeitwohnen“, da Feriengäste oder Besucher des Sees auch im Osten des Geltungsbereiches unmittelbar Zugang zum See erhalten sollen. Dies impliziert einen unmittelbaren Bezug zur Lage am See und Uferbereich.

Weitere Anlagen und Einrichtungen stehen stets im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes. Auf einen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen wird deshalb bewusst verzichtet, da sich die Zulässigkeit nach der konkret bestimmten Zweckbestimmung als Freizeitwohnen und den o.a. Festsetzungen richtet. Demnach liegen keine städtebaulichen Gründe für den Ausschluss konkreter Nutzungen vor.

## TF 8

Im **SO 3.1 „Ergänzungsnutzungen Gastronomie/Übernachtung“** sind zulässig:

- » Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Schäferwagen bis zu 8 Stück mit je einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>,
- » Dienstwohnungen im Sinne des Betriebswohnen,
- » Infopoint,
- » ein Steingarten mit Findlingen,
- » ein Spielplatz,
- » ein Grillplatz,
- » Stellplätze, überdachte Stellplätze/Carports für Kfz.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>,
- » Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.

## TF 9

Im **SO 3.2 „Gastronomie“** sind zulässig:

- » ein Veranstaltungs-, Verwaltungs- und Gastronomiegebäude,
- » Schank- und Speisewirtschaften,
- » überdachte Außenbereiche und ein nicht überdachter Freisitz.



## Begründung TF 8 und TF 9

Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet SO 3 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen. Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 3 mit seiner Ausrichtung Gastronomie zu.

Im Teilbaugebiet SO 3.2 wird der bestehende „Dispatcherturm“ verortet und festgesetzt. In ihm wird das Vineta-Bistro (Gastronomie) derzeit betrieben. Der großzügige teilüberdachte Freisitz des VINETA-Bistros lädt mit einer großen Auswahl an Getränken und frisch zubereiteten Speisen aus regionalen Produkten zum Verweilen ein. Dies soll auch zukünftig der Fall sein und es sollen Erweiterungsmöglichkeiten des Bistros geschaffen werden. Aus diesem Grund sind im Teilbaugebiet SO 3.2 ein Veranstaltungs-, Verwaltungs- und Gastronomiegebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie überdachte Außenbereiche und ein nicht überdachter Freisitz zulässig.

Die Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude als untergeordnete Nebennutzung dienen zur Bewirtschaftung und Erhaltung des bestehenden Dispatcherturms. Da dieser auch zukünftig in Betrieb sein wird, sind Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude auch zukünftig notwendig.

Die Festsetzung zu Lagerflächen und Lagergebäuden umfasst Nebenanlagen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den wasser- und erholungsbezogenen Betrieben stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind in den Sondergebieten aufgrund der eindeutigen Zweckbestimmung und auch im Hinblick auf den möglichen Störungsgrad nicht zulässig.

Auf den Freiflächen sollen Möglichkeiten für gelegentliche Übernachtungsangebote zur Vermietung in Form von sogenannten Schäferwagen als Erlebnisangebote geschaffen werden. Die Anzahl der zulässigen Schäferwagen wird dabei auf maximal 8 Stück begrenzt. Ein Schäferwagen hat üblicherweise eine Grundfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup>.

Nach der vorgenommenen Zweckbestimmung ist insbesondere das Wohnen in den Sondergebieten nicht zulässig. Im Teilbaugebiet SO 3 soll es jedoch ausnahmsweise erlaubt sein, betriebsbezogene Dienstwohnungen zuzulassen. Damit soll vorliegend das mit der Ausweisung der Sondergebiete verfolgte städtebauliche Ziel – beschränkt auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter – unterstützt werden. Dabei geht die Gemeinde Großpösna davon aus, dass eine Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern aufgrund der üblichen betrieblichen Strukturen der zulässigen Betriebe erforderlich sein wird.

Der Infopoint zur Magdeborner Halbinsel dient zur Wissensvermittlung, aber auch zur Orientierung und Darstellung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Halbinsel sowie entlang des Störmthaler Sees. Die Besucher sollen an einem zentralen Ort informiert und dann über das Plangebiet geführt werden. Der Infopoint kann auch Startpunkt für Wanderwege, Radtouren, Geocaches-Touren, etc. sein.

Gerade in den Sommermonaten wird die Möglichkeit von Grillplätzen zur Nutzung für Besucher sehr geschätzt und nachgefragt. Grillen setzt ein verantwortliches Handeln im Umgang mit Feuer und Rücksicht gegenüber den anderen Besuchern voraus. Die Zulässigkeit von Grillplätzen soll die punktuelle und geordnete Angebotsmöglichkeit für diese Freizeitaktivität steuern, im SO 3 wird die Möglichkeit auf einen Grillplatz begrenzt. Um die Kinder im Außenbereich unterhalten, Ablenkung zu schaffen, Wartezeiten zu verkürzen und Freizeitmöglichkeiten für diese generieren zu können ist ebenfalls ein Spielplatz im Gebiet zulässig.

Die Eiszeitlichen Findlinge aus Skandinavien, welche im SO 3.1 zu einem Steingarten arrangiert wurden, sind im Rahmen der ehemaligen Tagebauarbeiten im Tagebau Espenhain gefunden worden und damit geschichtliche Zeugen vergangener Zeit. Durch den historischen Hintergrund erinnern sie durch die Tagebauhistorie und die Eiszeit gleich zweierlei, aber sie dienen auch zur Strukturierung des Gebietes sowie zur Trennung zwischen Stellflächenbereich und Aufenthaltsfläche für Gäste. Diese Funktion soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Gemäß städtebaulichen Konzept sind Stellplätze, überdachte Stellplätze/Carports für Kfz im SO 3.1 angedacht. Diese müssen auch aufgrund der Gastronomieeinrichtung des Dispatcherturm nachgewiesen werden. Die zukünftig angedachten Flächen sind strukturiert anzulegen und auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Die Festsetzung zu Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment dient der Steuerung der Zulässigkeit von Verkauf von Lebensmitteln. Einzelhandelsbetriebe sollen im SO 3 ausgeschlossen sein, da die erfassten Flächen für eine wasserbezogene Erholung vorgehalten werden soll. Außerdem soll eine Einzelhandelsnutzung den Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet vorbehalten bleiben. Dennoch ist mit Bezug auf die beabsichtigte Nutzung im SO 3 das Angebot eines Imbiss' oder eines Kiosk, welcher ein kleines Sortiment an Lebensmittel vorhält, wünschenswert. Um die Zulässigkeit zu steuern, wird die Flächengröße des Verkaufsstandes auf maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt. Es kann sich dabei um einen mobilen oder um einen ortsfesten Stand handeln.

Ausnahmsweise sollen im SO 3 Läden und kleingewerbliche Nutzungen zulässig sein, die mit ihrem Sortiment der Eigenart des Gebietes und der wasserbezogenen Ausrichtung des Planvorhabens entsprechen. Einzelhandelsbetriebe sollen im SO 3 ausgeschlossen sein, da die erfassten Flächen für eine wasserbezogene Erholung vorgehalten werden soll. Außerdem soll eine Einzelhandelsnutzung den Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet vorbehalten bleiben.

## TF 10

Im **SO 4 „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“** sind zulässig:

- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Forschungseinrichtungen,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen,
- » Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen.

### **Begründung TF 10**

Die zulässigen Nutzungen im Baugebiet SO 4 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen: Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 4 mit seiner Ausrichtung „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ zu.

Zur Untersetzung der Hauptnutzung als touristisches Gebiet und zum Zwecke der Erholung auf der Magdeborner Halbinsel sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser, analog zum SO 2, auch im SO 4 umsetzbar. Dies betrifft auch Übernachtungsstätten jeglicher Art wie beispielsweise Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels sowie alle sonstigen Tourismusbetriebe. Wichtig ist hier jedoch, dass der natürliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt und die geplante Erholungsnutzung sich in das Landschaftsbild integriert.

Ein Zulässigkeit von Büronutzungen und Coworking Spaces ist ebenfalls im SO 4 festgesetzt. Coworking bezeichnet eine Form der gemeinschaftlichen Erledigung von Büroarbeit. Freiberufler, kleinere Start-ups oder Studierende bspw. arbeiten dabei in meist größeren, verhältnismäßig offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. In diesem vorliegenden Fall soll eine gezielte Arbeitswelt fernab der großen Stadt und dem dort vorherrschenden Trubel möglich sein, um der derzeit geschätzten Work-Life-Balance eine neue Bedeutung und Raum zu geben. Diese Thematik betrifft auch Forschungseinrichtungen, die im SO 4 die Möglichkeit erhalten kleinmaßstäbliche Forschungsprojekte umzusetzen.

Im Rahmen der touristischen Entwicklung der Magdeborner Halbinsel sind auch weitere gastronomische Betriebe, neben dem bereits existierenden VINETA-Bistro am „Dispatcherturm“ denkbar. Sie sollen als Ergänzung des bereits existierenden zu verstehen sein und sind aus diesem Grund im SO 4 zulässig.

Gerade in den Sommermonaten wird die Möglichkeit von Grillplätzen zur Nutzung für Besucher sehr geschätzt und nachgefragt. Grillen setzt ein verantwortliches Handeln im Umgang mit Feuer und Rücksicht gegenüber den anderen Besuchern voraus. Die Zulässigkeit von Grillplätzen soll die punktuelle und geordnete Angebotsmöglichkeit für diese Freizeitaktivität steuern, im SO 4 wird die Möglichkeit auf einen Grillplatz begrenzt.

Ein Landschaftsgarten mit Gartenkunst zur Untersetzung der naturräumlichen Entwicklung auf der Magdeborner Halbinsel ist ebenfalls zulässig im SO 4. Unter Gartenkunst versteht man die landschaftsarchitektonische Planung und Gestaltung begrenzter privater oder öffentlicher Freiräume durch Pflanzen, Wege, Anschüttungen, Planierungen, Architekturelemente, Wasserspiele, Blumenrondelle oder Skulpturen. Die Art der Gestaltung geht hierbei über die reine Nutzbarmachung von Landschaft und Garten hinaus und ist Ausdruck einer bestimmten Stilrichtung von Ästhetik, Kunst und Kultur. Die Gartenkunst ist der Vorläufer von Garten- oder Landschaftsarchitektur, bei der naturwissenschaftlich-technische Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.

Nach der vorgenommenen Zweckbestimmung ist insbesondere das Wohnen in den Sondergebieten nicht zulässig. Im Teilbaugebiet SO 4 soll es jedoch ausnahmsweise erlaubt sein, betriebsbezogene Wohnungen zuzulassen. Damit soll vorliegend das mit der Ausweisung der Sondergebiete verfolgte städtebauliche Ziel – beschränkt auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter – unterstützt werden. Dabei geht die Gemeinde Großpösna davon aus, dass eine Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern aufgrund der üblichen betrieblichen Strukturen der zulässigen Betriebe erforderlich sein wird.

Neben dem Betriebswohnen sollen Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein.

## TF 11

Im **SO 5.1 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“** sind zulässig:

- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage,
- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Forschungseinrichtungen,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen,
- » Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen.



## TF 12

Im **SO 5.2 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“** sind zulässig:

- » Zelte und Jurten zur gelegentlichen Übernachtung,
- » Nebengebäude als Betreuerunterkunft, mit Büroräumen und Teeküche,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Sanitäreinrichtungen als untergeordnete Nebennutzung,
- » Fahrradabstellanlagen,
- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlagen,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Forschungseinrichtungen,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>,
- » Tiergehege,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen,
- » Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen.

## TF 13

Im **SO 5.3 „Spiel, Sport und Freizeit“** sind zulässig:

- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage,
- » Bauliche Anlagen für gastronomische Angebote, Sanitär und Umkleiden,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle.

## Begründung TF 11 bis TF 13

Die zulässigen Nutzungen im SO 5 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art

der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen: Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 5 mit seiner Ausrichtung „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ zu.

Sport, Spiel und Freizeit ohne Wassersport steht im SO 5 im Fokus. Landschaftsbezogene Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Freiluftbezug sowie Freizeit- und Sportanlagen (z.B. Minigolf, Soccergolf, Bogenschießen, Drachensteigen, etc.) stehen im Vordergrund der Entwicklung. Sie dienen damit der Ergänzung der touristischen Nutzung des Gebietes und als Erweiterungsangebot zur wasserseitigen Nutzung. Im Bereich des SO 5 ist die landschaftsbezogene Erholung (zu Fuß, mit dem Rad oder direkt vor Ort) ebenfalls wichtig. Aus diesem Grund sollen neben Wander- und Radrouten, Rastplätze an passenden Aussichtspunkten auch Tiergehege umsetzbar sein.

Weitere Nutzungen im SO 6 können ein Barfußpfad, ein Trimm-Dich-Pfad sowie Kneippanlage als bauliche Nebenanlage sein. Diese dienen durch Barfußlaufen der Schärfung von Sinneseindrücken und die damit verbundene Entspannung (Barfußpfad). Ebenso unterstützen sie die sportlichen Aktivitäten der Nutzer und beugen sogenannten Zivilisationskrankheiten wie Übergewicht, Diabetes, Kreislaufstörungen oder Herzbeschwerden vor (Trimm-Dich-Pfad). Zusätzlich kann die Behandlungsmethode der Hydrotherapie durchgeführt werden (Kneippanlage).

Zur Untersetzung der Hauptnutzung als touristisches Gebiet und zum Zwecke der Erholung auf der Magdeborner Halbinsel sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser, analog zum SO 2 und So 4, auch im SO 5 umsetzbar. Dies betrifft auch Übernachtungsstätten jeglicher Art wie beispielsweise Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels sowie alle sonstigen Tourismusbetriebe. Wichtig ist hier jedoch, dass der natürliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt und die geplante Erholungsnutzung sich in das Landschaftsbild integriert.

Weitere flexible Freizeitmöglichkeiten sieht die Gemeinde derzeit in einem Kinder- und Jugendprojekt. Hier sollen u.a. Zelte und Jurten zur gelegentlichen Übernachtung, Nebengebäude als Betreuerunterkunft, Büroräume und eine Teeküche sowie Lagerflächen und Lagergebäude, aber auch Sanitäreinrichtungen als untergeordnete Nebennutzung Platz finden und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche schaffen. Ebenso sind Bereiche für Fahrradstellplätze geplant. Zusätzlich ist ein Bauspielplatz im Bereich der bestehenden Baumgruppe angedacht.

Ein Zulässigkeit von Büronutzungen und Coworking Spaces ist ebenfalls im SO 5 festgesetzt. Coworking bezeichnet eine Form der gemeinschaftlichen Erledigung von Büroarbeit. Freiberufler, kleinere Start-ups oder Studierende bspw. arbeiten dabei in meist größeren, verhältnismäßig offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. In diesem vorliegenden Fall soll eine gezielte Arbeitswelt fernab der großen Stadt und dem dort vorherrschenden Trubel möglich sein, um der derzeit geschätzten Work-Life-Balance eine neue Bedeutung und Raum zu geben. Diese Thematik betrifft auch Forschungseinrichtungen, die im SO 5 die Möglichkeit erhalten kleinmaßstäbliche Forschungsprojekte umzusetzen.

Im Rahmen der touristischen Entwicklung der Magdeborner Halbinsel sind auch weitere gastronomische Betriebe, neben dem bereits existierenden VINETA-Bistro am „Dispatcherturm“ denkbar. Sie sollen als Ergänzung des bereits existierenden zu verstehen sein und sind aus diesem Grund im SO 5 zulässig.

Ergänzend zu den Ferienhäusern und Übernachtungsstätten jeglicher Art sollen explizit auch Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen zulässig sein. Das Angebot von Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen ist als Ergänzung und Bereicherung und damit Schaffung von diversen Übernachtungsformen gedacht.

Die Festsetzung zu Lagerflächen und Lagergebäuden umfasst Nebenanlagen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den wasser- und erholungsbezogenen Betrieben stehen. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind in den Sondergebieten aufgrund der eindeutigen Zweckbestimmung und auch im Hinblick auf den möglichen Störungsgrad nicht zulässig.

Gerade in den Sommermonaten wird die Möglichkeit von Grillplätzen zur Nutzung für Besucher sehr geschätzt und nachgefragt. Grillen setzt ein verantwortliches Handeln im Umgang mit Feuer und Rücksicht gegenüber den anderen Besuchern voraus. Die Zulässigkeit von Grillplätzen soll die punktuelle und geordnete Angebotsmöglichkeit für diese Freizeitaktivität steuern, in den SO 5.1, 5.2 und 5.3 die Möglichkeit auf je einen Grillplatz begrenzt.

Ein Landschaftsgarten mit Gartenkunst zur Untersetzung der naturräumlichen Entwicklung auf der Magdeborner Halbinsel ist ebenfalls zulässig im SO 5. Unter Gartenkunst versteht man die landschaftsarchitektonische Planung und Gestaltung begrenzter privater oder öffentlicher Freiräume durch Pflanzen, Wege, Anschüttungen, Planierungen, Architekturelemente, Wasserspiele, Blumenrondelle oder Skulpturen. Die Art der Gestaltung geht hierbei über die reine Nutzbarmachung von Landschaft und Garten hinaus und ist Ausdruck einer bestimmten Stilrichtung von Ästhetik, Kunst und Kultur. Die Gartenkunst ist der Vorläufer von Garten- oder Landschaftsarchitektur, bei der naturwissenschaftlich-technische Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.

Die Festsetzung zu Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment dient der Steuerung der Zulässigkeit von Verkauf von Lebensmitteln. Einzelhandelsbetriebe sollen im SO 5 ausgeschlossen sein, da die erfassten Flächen für eine wasserbezogene Erholung vorgehalten werden soll. Außerdem soll eine Einzelhandelsnutzung den Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet vorbehalten bleiben. Dennoch ist mit Bezug auf die beabsichtigte Nutzung im SO 3 das Angebot eines Imbiss' oder eines Kiosk, welcher ein kleines Sortiment an Lebensmittel vorhält, wünschenswert.

Um die Zulässigkeit zu steuern, wird die Flächengröße des Verkaufsstandes auf maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt. Es kann sich dabei um einen mobilen oder um einen ortsfesten Stand handeln.

Nach der vorgenommenen Zweckbestimmung ist insbesondere das Wohnen in den Sondergebieten nicht zulässig. In den Teilbaugebiet SO 5.1 und SO 5.2 soll es jedoch ausnahmsweise erlaubt sein, betriebsbezogene Dienstwohnungen zuzulassen. Damit soll vorliegend das mit der Ausweisung der Sondergebiete verfolgte städtebauliche Ziel – beschränkt auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter – unterstützt werden. Dabei geht die Gemeinde Großpösna davon aus, dass eine Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern aufgrund der üblichen betrieblichen Strukturen der zulässigen Betriebe erforderlich sein wird. Dies betrifft auch beispielsweise Landschulheime. Auch hier besteht der Bedarf an Wohnungen für Personal.

Neben dem Betriebswohnen sollen Gewerbebetriebe, die das Freizeitwohnen nicht stören und diesem dienen ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein.

## TF 13

In den Teilbaugebieten **SO 6.1** und **SO 6.2** „**Seebühne und Seebrücke**“ sind zulässig:

- » Kulturbühne/Kulturraum für Veranstaltungen/Events,
- » Brücke in Verlängerung der F 95,
- » Seebrücke,
- » Gastronomische Einrichtungen, Kiosk und Kasse, Informationspunkt,
- » eine Rutsche,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage.

### Begründung TF 13

Die zulässigen Nutzungen im SO 6 dienen der städtebaulichen Ordnung.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Vorliegend hat die Gemeinde Großpösna von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen: Die für die einzelnen Sondergebiete erforderlich zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der bestehenden Freizeitnutzung und der Entwicklungskonzeption des privaten Eigentümers sowie aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde ab. Diese dienen dem beabsichtigten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne von Baugebieten ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Dies trifft insbesondere für das SO 6 mit seiner Ausrichtung „Seebühne und Seebrücke“ zu.

In den Städten und Gemeinden des Landkreises Leipzig stehen bereits zahlreiche Einrichtungen zur kulturellen Bildung und Freizeitgestaltung sowie Möglichkeiten der aktiven Mitgestaltung eines reichen kulturellen Lebens zur Verfügung: Bibliotheken, Museen, Volkshochschule und Musikschule, Kulturhäuser, soziokulturelle Einrichtungen. Zusätzlich bieten Touristische Ziele und Sehenswürdigkeiten wie Schlösser, Burgen, Herrenhäuser, historische Gärten oft zugleich auch kulturelle Highlights an. Da die Magdeborner Halbinsel zukünftig ebenfalls ein touristisches Ziel sein kann, bietet sich Raum für Kunst und Kultur in Form einer Freilichtbühne für Veranstaltungen und Events. Diese dient als Ergänzung im bereits vielfältigen Landkreis. Zur Seebühne gehören als untergeordnete Nebennutzung ebenfalls Kiosk und Kasse sowie Informationspunkt.

Gemäß städtebaulichem Konzept sowie studentischen Wettbewerb ist im Gebiet eine Brücke in Verlängerung der alten F 95 sowie eine weiter auf den See rausführende Seebrücke angedacht. An der Seebrücke können bei Bedarf kleine Querstege mit angedacht sein. Brücke und Seebrücke können als weitere Landmarke (ggf. mit Aussichtsturm) für die Umgebung ausgebildet werden. Der bestehende Dispatcherturm erhält somit einen Gegenspieler ohne selbst den Status als Landmarke zu verlieren. Zur Überbrückung des Höhenniveaus zwischen Brücke und Seebrücke ist eine Rutsche bzw. Treppe gedacht, die direkte Verbindung zwischen beiden baulichen Anlagen schafft.



Weitere Nutzungen im SO 6 können ein Barfußpfad, ein Trimm-Dich-Pfad sowie Kneippanlage als bauliche Nebenanlage sein. Diese dienen durch Barfußlaufen der Schärfung von Sinneseindrücken und die damit verbundene Entspannung (Barfußpfad). Ebenso unterstützen sie die sportlichen Aktivität der Nutzer und beugen sogenannten Zivilisationskrankheiten wie Übergewicht, Diabetes, Kreislaufstörungen oder Herzbeschwerden vor (Trimm-Dich-Pfad). Zusätzlich kann die Behandlungsmethode der Hydrotherapie durchgeführt werden (Kneippanlage).

#### **TF 14**

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

#### **Begründung TF 14**

Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung bzw. sind entsprechend zu sichern.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]**

### **12.2.1 Grundflächenzahl**

#### **ZF**

Als Maß der baulichen Nutzung werden zulässige Grundflächenzahlen für das jeweilige Baugebiet (SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2) zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 15**

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, ist ausgeschlossen.

### **12.2.2 Geschossigkeit**

#### **TF 16**

Im SO 1.1 sind bis zu 300 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 1.2 sind bis zu 300 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 1.3 sind bis zu 500 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 2.2 sind bis zu 300 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 5.3 sind bis zu 250 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 6.1 sind bis zu 1.000 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zulässig.

#### **Begründung ZF, TF 15 und TF 16**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dienen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere der Schonung der natürlichen Ressourcen durch eine übermäßige Bebauung und Versiegelung des Grundstücks. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist § 16 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximalen Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse werden in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung für die einzelnen Baufelder abgebildet. Soweit keine Nutzungsschablone angegeben ist, bemisst sich die Zulässigkeit nach den Textfestsetzungen TF 15 und TF 16. Die Bebaubarkeit wird weiterhin durch die Festsetzung von Baufeldern für jene Teilbaugebiete, die im Gegensatz zu den landschaftsgeprägten Teilflächen eher baulich geprägt sind, bestimmt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige GRZ von 0,4 in den SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2 und SO 5.2 sowie eine GRZ von 0,6 in den SO 4 und SO 5.1 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstückes gemäß den spezifischen Anforderungen des Entwicklungskonzeptes zu gewährleisten. Das festgesetzte Nutzungsmaß dient vordergründig einer geordneten städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine effektive und wirtschaftliche Nutzung, auch auf längere Sicht. Die höhere GRZ in den SO 4 und SO 5.1. begründet sich aus der zentralen Lage dieser Teilbaugebiete innerhalb des Geltungsbereiches mit Anbindung an die Erlebnisachse zum See mit den Bausteinen Seebrücke und Seebühne.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete (0,8) teils erheblich, wodurch dem gewünschten durchgrünten Gebietscharakter Rechnung getragen wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bewirken, dass im Zusammenspiel mit den zulässigen Verkehrsflächen auf mind. 51 % des Geltungsbereiches Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmenflächen ermöglicht werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden überdies durch die besonders durchgrünte und aufgelockerte Gestaltung im Sinne eines ländlich freiräumlich orientierten Nutzungscharakters sowie durch festgesetzten Maßnahmen- und Anpflanzflächen minimiert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde im vorliegenden Verfahren ermittelt und kompensierend durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts dargestellt.

### **12.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### **ZF**

Als Maß der baulichen Nutzung werden die die Geschossigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen für das jeweilige Baugebiet (SO 2.1, SO 3.1, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2) als Planeinschrieb festgesetzt.

#### **Begründung ZF**

Um eine naturnahe Einbindung der Bebauung in den landschaftsräumlichen Kontext zu gewährleisten und eine starke landschaftsgeprägte Nutzung zu unterstützen, wird die Höhe der baulichen Anlagen in den überwiegend baulich geprägten Teilbaugebieten SO 2.1, SO 3.1, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2 beschränkt.

Die Festsetzung erfolgt je genanntes Teilbaugebiet baufeldweise. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen, sollten diese ggf. für den Betrieb erforderlich sein und sich in der Gesamtbetrachtung der baulichen Anlage unterordnen.

Auf die Angabe einer konkreten Bezugshöhe auf das landesübliche Höhen Bezugssystem NHN Bedarf daher keiner weiteren Festsetzung, da im vorliegenden Fall durch die konkrete Angabe der Seehöhe von 117,0 m ü NHN dem Bestimmtheitserfordernis entsprochen wird.

## **12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

### **12.3.1 Bauweise**

#### **ZF**

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

### **12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **ZF**

Die Baugrenze wird in den Sondergebieten SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2 zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 17**

Im SO 1.1 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 900 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 1.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 1.3 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 2.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 5.3 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 6.1 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 6.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 80 m<sup>2</sup> zulässig.

### **Begründung Bauweise (ZF) und Überbaubare Grundstücksfläche (ZF und TF 17)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO kann zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Bauweise geregelt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt für die überwiegend baulich geprägten Teilbaugebiete. Die offene Bauweise entspricht dem gewünschten Planungsziel einer lockeren, in die umgebende Landschaft eingebunden Bauweise.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur hinreichenden Bestimmung der Zulässigkeit von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden.

Um eine weitestgehende Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu sichern, wird mit der Festsetzung einer umlaufenden Baugrenze, die keine kleinräumige Gliederung in weitere Baufenster vornimmt, die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebiets großzügig festgelegt. Dies erfolgt für die überwiegend baulich geprägten Teilbaugebiete SO 2.1, SO 2.3, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2.

Die Dimensionierung ist dabei so gewählt, dass eine variable, großzügige Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen kann. Begrenzend wirken im SO 5.1 die westlich gelegenen Waldflächen sowie die im SO 4 und SO 3.1 nördlichen Flächen für grünordnerische Maßnahmen.

## 12.4 Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

### ZF

Die Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » „St.“ Stellplätze

### TF 18

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 10° sind als Nebenanlage zulässig.

Diese sind auf mindestens 65 % der Dachfläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen..

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

### Begründung zu ZF und TF 18

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung Festlegungen für Nebenanlagen getroffen werden. Dies betrifft den Bereich des SO 2.1 Freizeitwohnen. Es werden Bereiche für Stellflächen (St) zeichnerisch festgelegt.

Die Festsetzung von Satteldächern und Walmdächern entspricht mehr der Ortstypik als „städtische Dachform“ im Kontext zum Ortsteil Dreiskau-Muckern sowie den weggebaggerten Dörfern. Eine Festsetzung von Flachdächern gilt daher als eher unpassend, mit Ausnahme des bestehenden „Dispatcherturms“. Nur auf Nebenanlagen sollen Flachdächer zulässig sein.

So sollen Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 10° als Gründächer ausgebildet werden. Durch Dachbegrünungen lassen sich klimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. So können diese stets das Klima verbessern, Schadstoffe ausfiltern und Energie einsparen. Damit solare Einstrahlungspotenzial besser ausgenutzt werden kann, ist eine parallel Nutzung zur begrünten Dachfläche auf Nebenanlagen ebenfalls zulässig.

## 12.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

### 12.5.1 Erschließungsstraße

#### ZF

Die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden zeichnerisch festgesetzt.

#### Begründung ZF

Zur Gewährleistung der gesicherten Erschließung der Baugebiete und der angestrebten städtebaulichen Ordnung werden innerhalb des Plangebietes mittels zeichnerischer Festsetzung Flächen für die öffentliche verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sowie zur Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen Anbindepunkt an das klassifizierte Straßennetz, in Form der Aufnahme und Verbreiterung der derzeit bestehende Erschließungsstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche regelt damit die Erschließung ins Plangebiet und dient der Verkehrsverteilung von ÖPNV und MIV innerhalb.

Ein einseitiger Gehweg sichert das gefahrlose Begehen durch Fußgänger. Radfahrer können auf Grund der zu erwartenden geringen Belegung der Straße auf der Fahrbahn fahren, jedoch sollte eine Fahrbahnmarkierung die Bereiche optisch abtrennen, um Unfälle zu vermeiden.



## 12.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

### ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch als Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:

- » VF 1.1: Parken (öffentlich),
- » VF 1.2: Überlaufstellplatz (öffentlich),
- » VF 2: Fuß- und Radweg, eingeschränkter Busverkehr, Sonderparkverkehr, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 3: Fuß- und Radweg, Seebewirtschaftungsverkehr, Versorger und Rettungswesen,
- » VF 4: Shared Space mit Verkehrsverteilerfunktion und Sonderparkverkehr, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 5.1: Fuß- und Radweg (privat), Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 5.2: Fuß- und Radweg (öffentlich), Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 6: Fuß- und Radweg, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen.

### TF 19

Auf VF 1.1 ist eine Parkpalette (inkl. Anteil behindertengerechten Stellflächen sowie Motorrädern) mit bis zu drei Geschossen zulässig.

### Begründung ZF und TF 19

Grundlage bildet das städtebauliche Konzept gemäß Kap. 8.1 die beauftragte Erschließungsplanung auf BPL-Ebene des Büros sowie ergänzende Absprachen mit der Gemeinde Großpösna.

VF 1.1 und VF 1.2 dienen als Parkfläche sowie als Überlaufstellplatz für hochfrequentierte Sommermonate. Zusätzlich ist durch die TF 19 festgesetzt, dass alternativ zur Parkfläche eine Parkpalette mit bis zu drei Geschossen zulässig ist. Dies dient zur Konzentration des ruhenden Verkehr und wirkt der Flächeninanspruchnahme durch geringe Versiegelung entgegen.

Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen (alle fünf Stellplätze ein Baum) landschaftsgerecht eingegrünt, beschattet und damit vor Aufheizung geschützt werden. Das Ausgleichsverhältnis 5:1 bezieht sich ebenfalls auf die alternativ angedachte Parkpalette. Die Bäume haben daneben ökologische Funktionen als Lebensraum sowie für das Kleinklima und die Luftqualität. Zusätzlich sollen nur die Fahrbahnen vollversiegelt werden. Die Stellflächenbereiche sind teilweise zu versiegeln (z.B. durch Rasengittersteine) sodass eine Versickerung des Regenwassers in den Boden weiterhin möglich ist.

Auf der Fläche der festgesetzten Pkw Stellplätze soll dadurch gleichzeitig eine angemessene Randeingrünung des Plangebietes gesichert werden.

Für eine rasche Erreichung der gestalterischen und ökologischen Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Mindestbreite der Vegetationsstreifen sichert den Bäumen eine Mindeststandortqualität.

VF 2, VF 3, VF 5.1, VF 5.2 und VF 6 dienen primär als Wegeverbindung bzw. Uferrundweg im Plangebiet. Der Weg kann als Fuß- und Radweg genutzt werden und ist ebenso als Rettungsweg ausgebildet. Zu Vermeidung von Unfällen zwischen Radfahrern und Fußgängern sollten die Uferrundwege als getrennter Fuß- und Radweg markiert (optische Fahrbahnteilung) werden.

Zusätzlich können diese ebenfalls als Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie für die Versorger genutzt werden. Die VF 2 nimmt zudem noch Busverkehr mit auf. Hierdurch kann der ÖPNV sowie privater Busverkehr im Rahmen des Tourismus am See die Gäste unmittelbar zur geplanten Haltestelle in Seenähe bringen bzw. ihn wieder abholen. VF 5 und VF 6 dienen zusätzlich dem MIV zum Be- und Entladeverkehr der Feriengäste.

Die VF 2 wird an ihrem Anbindepunkt „Kreisverkehr“ durch eine passende Schließ-/Schrankenanlage vor nicht autorisierter Befahrung geschützt.

VF 4 übernimmt die verkehrliche Verteilerfunktion im Plangebiet und stellt zusätzlich Sonderparkflächen in begrenzter Zahl zur Verfügung. Ebenso übernimmt die Verkehrsfläche alle weiteren Funktionen analog zu VF 2, VF 3, VF 5.1, VF 5.2 und VF 6.

## 12.6 Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

### ZF

Die Versorgungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt.

Als technische Anlage wird zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Schmutzwasser-Pumpstation.

### Begründung ZF

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Schmutzwasser-Pumpstation im Bestand. Da diese auch weiterhin betriebsnotwendig ist, wird sie im vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

## 12.7 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

### ZF

Die Grünflächen werden zeichnerisch festgesetzt. Die öffentlichen wie privaten Grünflächen werden separat ausgewiesen und dementsprechend gekennzeichnet.

### TF 21

Auf der öffentlichen Grünfläche öG2 sind eine Rutsche sowie eine Treppe zum See zulässig. Im öG5 ist eine Zuwegung zum Wasser, auch innerhalb der Erhaltungsflächen, zulässig.

### Begründung ZF und TF 21

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung Grünflächen ausgewiesen werden. Üblicherweise sollten Grünflächen eine Zweckbestimmung erfahren. Da diese im vorliegenden Fall fehlen, dienen die Festsetzungen zur Anlage einer begrünter Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten und aus Gründen des Naturschutzes. Dies betrifft die Flächen öG1, öG 3 und pG 1. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölzbestände sind aufgrund ökologischen Wertes zu erhalten. Dies betrifft auch die Sträucher, ökologische Funktionen als Lebensraum/potenzielles Bruthabitat haben.

Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als das sie zur üblichen Ausstattung im Gebiet gehören. Dies schließt im öG 2 eine Rutsche und Treppe zum See in mit ein, um fußläufige Verbindung in Richtung Westen zu schaffen und kurze Wege zu in Richtung SO 5.3 garantieren. Ebenso haben sich Kinder im Rahmen eines Jugendprojektes eine Rutsche zum see gewünscht (siehe Begründung zu SO 5.2).

Die öG 5 liegt innerhalb des 30 m Waldabstandes und wird im Rahmen der Waldumwandlung als öG 5 ausgewiesen, da eine Funktion als Sondergebiet sowie der derzeitig bestehende Waldfunktion hier nicht (mehr) erfüllt werden kann. Der bestehende Wald auf dieser Fläche soll jedoch erhalten bleiben. Um eine Zuwegung in den Erhaltungsflächen zum Wasser zu garantieren, werden diese für das öG 5 textlich festgesetzt.

Die öG 3 wird als Trennung bzw. Abschirmung zwischen Verkehrsfläche VF 2 und dem geplanten Sondergebiet SO 4 angelegt. Sie dient der Weiterführung der reservierten Maßnahmenflächen und zur Sicherung der bestehenden Hanglage im Bereich.

Die Grünflächen öG 4, pG 2, pG 3 werden mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert. Dies sind im vorliegenden Plangebiet Erhaltungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b. Die öG 5 wird am östlichen Rand entlang der Wasserfläche ebenfalls als Erhaltungsfläche überdeckt.

## **12.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB]**

### **ZF**

Die Wasserflächen besonderer Zweckbestimmung werden wie folgt festgesetzt:

- » WF 1: Fläche für eine Seebrücke,
- » WF 2: Fläche für ein Wassersportzentrum,
- » WF 3: Fläche für Bootslegeplätze, Bootshäuser, Anlegestelle Fahrgastschiffahrt,
- » WF 4: Fläche für Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser).

### **TF 22**

Innerhalb der WF 1 sind Stege mit einer Länge von höchstens 100 m zulässig. Die Stege sind in optischer Verlängerung der Straße „Alte F 95“ anzulegen. Kleine Querstege in einer Länge von höchstens 15 m zur Hauptrichtung sind zulässig.

Innerhalb der WF 2 und WF 3 sind Stege mit einer Länge von höchstens 50 m sowie ein Pier mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig.

Innerhalb von WF 4 für Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) sind ausschließlich Anlagen zum Zweck der Fremdenbeherbergung zulässig.

Innerhalb der WF 4 ist die Errichtung von bis zu sechs Pfahlbauten mit einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe der Pfahlbauten darf 6,0 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten.

### **Begründung ZF und TF 22**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB können im Bebauungsplan die Wasserflächen selbst sowie deren Zweckbestimmung (z.B. „Seebrücke“), einschließlich der auf bzw. über der Wasserfläche zulässigen baulichen Anlagen wie Bootslegeplätze oder Bootshäuser festgesetzt werden. Wie bei der Festsetzung von Baugebieten und Grünflächen können mit der Festsetzung von Wasserflächen vorhandene Wasserflächen überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage neuer Wasserflächen geschaffen werden.

Die festgesetzte Uferlinie von 117,0 m ü NHN bildet dabei die Grenze zwischen der Wasserfläche und der angrenzenden geplanten landseitigen Fläche. Mittels Abgrenzungslinie wurden nun Bereiche auf der Wasserfläche markiert, die zukünftig einer wasserseitigen Nutzung (Zweckbestimmung) unterzogen werden sollen. Durch weitere Textfestsetzungen werden die Zulässigkeiten in den zweckbestimmten Wasserflächen konkretisiert. Da entlang des Ufers der Magdeborner Halbinsel der Baustein Wassertourismus mehr zu etablieren ist, sind die WF 1 bis WF 3 festgesetzt worden. WF 4 dient dem Bau von Steghäusern unmittelbar an und auf der Wasserfläche.

## 12.9 Flächen für Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB]

### ZF

Die Flächen für Wald werden zeichnerisch festgesetzt.

### TF 23

Auf der W1 ist zum SO 5.1 hin (östlicher Rand) ein Waldsaum mit einer Breite von 10 m zu errichten.

Im SO 2.1 und SO 2.3 werden 20 bis 30 % des „Gehölzoberstands“ zum Erhalt festgesetzt.

### Begründung ZF und TF 23

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen von Wald ist § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB. Gemäß Kartierung der Unteren Forstbehörde des Landkreises Leipzig aus dem Jahr 2022 befinden sich auf Teilen der Plangebietsflächen Wald nach SächsWaldG. Ebenso befindet sich eine „Forsteinrichtung der Kommune“ (Sachsenforst) auf der Halbinsel, welche für die Inventur der Waldflächen zuständig ist. Als wichtigste Ergebnisse der Forsteinrichtung können Karten mit der aktuellen Waldeinteilung sowie konkrete fachliche Planungen für jeden einzelnen Waldbestand angesehen werden. Sie werden in Betriebswerken zusammengeführt und aufbereitet und bilden so die Grundlage für die tägliche Arbeit von Betriebsleitung und zuständigen Förstern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Waldflächen werden zukünftig als Waldflächen erhalten bleiben.

Da Teile des Gebiets zukünftig anders genutzt werden sollen, ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung (§ 9 SächsWaldG) durch die Gemeinde Großpösna bei der UFB zu stellen. Diese Erklärung stellt eine In-Aussicht-Stellung der Zulässigkeit der Waldumwandlung durch die UFB dar. Die eigentliche Genehmigung erfolgt in einem nächsten Schritt: Dem Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung (§ 8 SächsWaldG). Dieser Schritt erfolgt zeitnah zum eigentlichen Eingriff und nicht im Bebauungsplanverfahren. Erst in der Genehmigungsphase wird genau festgelegt, um welche Flächengröße (wie viel Waldfläche) mit welcher Waldfunktion es sich handelt und in welcher Höhe (Flächengröße, Qualität, Aufforstungsverhältnis) eine Ersatzaufforstung zu erfolgen hat.

Im SO 2.1 sollen 20-30% des „Oberstandes“ erhalten werden. Damit ist eine Reduzierung des derzeitig veranschlagten Umwandlungsverhältnisses von 1:1,2 möglich. Dies bedeutet konkret den Oberstand der Gehölze erhalten, jedoch den Unterstand bzw. Unterwuchs entfernen und im Anschluss dauerhaft anders als in Form von Wald bewirtschaften (bspw. parkartig). Mit dem Erhalt können genug Durchblicke zum See garantiert werden.

Des Weiteren wurden Absprachen mit der UFB hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes im SO 4 getroffen. Die Unterschreitung des Waldabstands wird nicht abschließend in einem Bauleitplanverfahren geregelt (es handelt sich um ein separates Verfahren während der Genehmigungsphase bzw. wenn Bau bei zuständiger Bauaufsichtsbehörde angezeigt wird). Bei einer Unterschreitung ist grundsätzlich immer von einem Waldabstand auszugehen (> 0 m).

Für die Fläche westlich des Dispatcherturms (SO 4) kann eine Abstandsreduzierung zum Wald möglich sein, aufgrund der trennenden Straßenverkehrsfläche der „Alten F95“, die zum Wasser führt (sofern öffentlich gewidmet und abhängig von der Art der Widmung) sowie des dort schlecht wüchsigen Bodens.

Der Waldabstand von 30 m für „bauliche Anlagen mit Feuerstätten“ kann ebenfalls im SO 5.1 unterschritten werden. Eine Unterschreitung ist aufgrund der Hanglage seitens der UFB grundsätzlich möglich. Von einem direkten Heranrücken der Anlagen ohne Abstand ist jedoch abzusehen. Die Gemeinde Großpösna gestaltet aus diesem Grund in W 1 einen 10 m breiten Waldsaum direkt auf der Hangkante in Richtung Westen und reduziert damit den Waldabstand auf 10 m (TF 22).

Die weiterführenden Waldflächen im Osten außerhalb des Plangebiets liegen stellenweise im Konflikt mit dem 30 m Waldabstand für Gebäude mit Feuerstätte (Derzeitige Abstand zwischen Baugrenze und Ende des Geltungsbereiches: 12 m). Aus diesem Grund ist im Weiteren eine Beantragung zur Unterschreitung des Waldabstandes oder ein Antrag auf Waldumwandlung bei UFB zu stellen.

## **12.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

### **ZF**

Es werden Flächen M 1 bis M 4 zur Anreicherung von Strukturen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden zeichnerisch festgesetzt.

### **Begründung ZF**

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Habitatpotentialanalyse im Rahmen der Artenschutzbeurteilung grundlegend rechtlich ausreichend. Die vorliegende Kartierung vom Büro hensen geht bereits über den notwendigen Ansatz hinaus.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebots-BPL handelt, muss bzw. kann das Besondere Artenschutzrecht nicht gelöst werden. Dies ist dem nachfolgenden Verfahren vorbehalten. Im BPL ist lediglich eine Flächenvorsorge zu treffen, für Flächen in die in der Umsetzungsphase notwendige Maßnahmen gelenkt werden können. Diesem soll mit der Festsetzung von vier Maßnahmenflächen Sorge getragen werden.

Im Plangebiet finden zukünftig keine Vollversiegelungen in dem Maße statt, sondern lediglich Einwirkungen, die keinen Lebensraumverlust bewirken. Der Lebensraum wird also nicht zu 100 % zerstört. Die hohe Dynamik in der Bergbaufolgelandschaft schafft zusätzlich, dass sich Habitatausstattungen schnell ändern und damit die Lebensräume, dies betrifft beispielsweise nicht mehr vorhandene Röhrichtbereiche. Des Weiteren ist der unspezifische Realisierungshorizont von Angebotsbebauungsplänen zu berücksichtigen.

Als Lösungsvorschlag ist mit den vier Maßnahmenflächen gedacht multifunktional belegte Flächen zu erzeugen. Hierbei handelt es sich um Flächen, unspezifisch für Anreicherung von Strukturen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden. Daraus resultieren im vorliegenden Bebauungsplan keine festgesetzten Maßnahmen, sondern nur diese Flächen. Sie eignen sich ebenfalls als Flächenpool für mögliche CEF Maßnahmen, die sich aus der Umsetzungsphase ergeben.



## 12.11 Grünordnerische Festsetzungen

### TF 24

In den Stellplatzanlagen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „VF 1.1: Parken“ , „VF 1.2: Überlaufparkplatz“ und „VF 4: Shared Space mit Verteilerfunktion und Stellplätze am See“ sind je 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm) zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-I Artenliste Gehölze

### Begründung TF 24

Ziel der Regelungen der Stellplatzanlagen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „VF 1.1: Parken“ , „VF 1.2: Überlaufparkplatz“ und „VF 4: Shared Space mit Verteilerfunktion und Stellplätze am See“ ist vor allem die Reduzierung der Einstrahlungswirkung durch Sonnenlicht und damit die Verminderung von Zusätzlichem Aufheizen im Gebiet in den Sommermonaten. Durch eine bewusste Gehölzpflanzung kann durch Schattengebung eine Überhitzung reduziert werden. Gleichsam profiziert das Landschaftsbild davon.

### 12.11.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

#### ZF

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zeichnerisch festgesetzt.

#### TF 25

Die zeichnerisch als „zu erhaltender Baum“ festgesetzte Rosskastanie ist zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art (Mindestqualität Großbaum) zu ersetzen.

#### TF 26

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich aller Sondergebiete sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### Begründung ZF, TF 25 und TF 26

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände, sind weitgehend aufgrund ihres ökologischen Wertes zu erhalten. Die Sträucher haben ökologische Funktionen als Lebensraum/potenzielles Bruthabitat u.a. für die heute auf nahegelegenen Flächen sowie innerhalb des Plangebiets vorkommenden Vogelarten. Daher sind sie zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies betrifft auch die bereits bestehenden Gehölze im Bereich aller Sondergebiete. Hier ist unter anderem auch der Erhalt des bereits bestehenden Landschaftsbilds sowie die Hitzeregulierung in den Sommermonaten zu nennen.

Hervorzuheben ist als prägender Baum die Überlebens-Kastanie „Gruna“, die 1907 gepflanzt wurde, den Bergbau überstand und heute an die Bewohner des Ortsteils Gruna erinnert. Aus diesem Grund wird diese als Einzelbaum festgesetzt und ist bei Abgang durch die Mindestpflanzqualität eines Großbaums zu ersetzen. Für eine rasche Erreichung der ökologischen Funktion sowie seiner Symbolwirkung als „Überlebensbaum“ ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

## **13 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

### **13.1 Dachformen und Photovoltaik**

#### **ZF**

Die zulässigen Dachformen werden zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

#### **TF 27**

Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.

#### **Begründung ZF und TF 27**

In den Sondergebieten SO 2.1, SO 2.3, SO 3.1, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2 sollen lediglich Sattel und Walmdächer zugelassen werden, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu sichern und die Ortstypik zu wahren im Kontext zum Ortsteil Dreiskau-Muckern sowie den weggebaggerten Dörfern wahren. So wird ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften festgelegt. Die einzige Ausnahme bildet SO 3.2, da mit dem Dispatcherturm bereits ein Gebäude mit Flachdach existiert.

Die Sondergebiete SO 2.1, SO 2.3, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2 sind bauliche geprägt und erhalten somit Festsetzungen zu Dachformen. Die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.2, SO 6.1 und SO 6.2 sind primär landschaftlich geprägte SO-Flächen. Hier ist die bauliche Erwartung gering und damit sind keine weiteren Festsetzung erforderlich. Dennoch sollten sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Umgebung integrieren.

Im Zuge von Hitzewellen und Dürreperioden in den vergangenen Jahren als Folgen des Klimawandels wird dem zügigen Ausbau erneuerbarer Energien politisch und gesellschaftlich eine immer größere Bedeutung beigemessen. Um diese Thematik auch im Kleinen zu unterstützen, ist die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf allen Dächern der Gebäude zulässig.

## **14 Nachrichtliche Übernahmen**

### **14.1 Grundwassermessstellen und Filterbrunnen**

Im Bebauungsgebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstieges durch den Betreiber des Pegels zu erhalten und vor Beschädigung zu sichern sind.

Die Begehbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

Die Filterbrunnen 306, 2020/80 und 2015/80 innerhalb des Plangebiets sind mit Geogittern auf einer Fläche von 4x4 m in 2 m Tiefe gesichert. Im Umkreis von 5 m um diese Filterbrunnenstandorte sollte keine Bebauung stattfinden, um eine mögliche Beschädigung des Geogitters auszuschließen. Ein Bodenabtrag an den Standorten darf ebenfalls nicht erfolgen, um die notwendige Überdeckung von min. 2 m abzusichern.

Die übrigen Filterbrunnen wurden bis 1,5 m unter Geländeoberkante zurückgebaut. Eine Überbauung wäre möglich, wird aber auch in diesen Fällen nicht empfohlen, da ein Restrisiko auch bei ordnungsgemäßer Verwahrung nicht auszuschließen ist.

## 14.2 Maximale Wasserstandhöhe zuzüglich Wellenauslaufzone

Die maximale Wasserstandhöhe zuzüglich Wellenauslaufzone von 118,30 m ü. NHN wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich zur Information der Bauherren mit aufgenommen. Sie ergibt sich aus der mittleren Wasserstandhöhe (= Bewirtschaftungs-Seewasserspiegel bzw. Uferlinie 117 m ü. NHN) zuzüglich einer Wellenauslaufzone. Bis zu dieser Linie ist bei erhöhtem Wasserstand und entsprechendem Wellengang mit Seewasser zu rechnen. Bauherren müssen dies bei der Planung ihrer Bauvorhaben entsprechend mit berücksichtigen, da ansonsten Schäden an Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden können.

## 15 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
SO 1.1 „Wassersport und Erholung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	3.525,31	2,47
SO 1.2 „Wassersport und Erholung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	1.946,72	1,37
SO 1.3 „Wassersport und Erholung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	1.440,17	1,01
SO 2.1 „Freizeitwohnen“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	10.019,02	7,03
SO 2.2 „Steghäuser“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO] (Fläche oberhalb von 117,0 m ü. NHN): 1744,54 m <sup>2</sup>	1.383,62	0,97
SO 2.3 „Freizeitwohnen“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	801,13	0,56
SO 3.1 „Ergänzungsnutzung Gastronomie/Übernachtung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	8.463,36	5,94
SO 3.2 „Gastronomie“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	655,93	0,46
SO 4 „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	7.186,74	5,04
SO 5.1 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	6.917,32	4,85
SO 5.2 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	7.222,81	5,08
SO 5.3 „Spiel, Sport und Freizeit“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	3.268,26	2,30
SO 6.1 „Seebühne und Seebrücke“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO]	4.303,34	3,02
SO 6.2 „Seebühne und Seebrücke“ [§ 11 Abs. 2 BauNVO] (Fläche oberhalb von 127,73 m ü. NHN): 88,10 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	2.508,53	1,76
Straßenverkehrsflächen, privat [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	539,45	0,38
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 1.1 Parken (öffentlich) [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	8.068,11	5,66
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 1.2 Überlaufstellplatz (öffentlich) [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	6.646,37	4,66
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 2 Fuß- und Radweg, eingeschränkter Busverkehr, Sonderparkverkehr, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	2.189,46	1,54
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 3 Fuß- und Radweg, Seebewirtschaftungsverkehr, Versorger und Rettungswesen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	2.001,21	1,40
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 4 Shared Space mit Verkehrsverteilerfunktion und Sonderparkverkehr, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	1.477,27	1,04

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 5 Fuß- und Radweg (privat), Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB] Davon öffentlich: 475,74 m <sup>2</sup> Davon privat: 946,53 m <sup>2</sup>	1.422,27	1,00
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: VF 6 Fuß- und Radweg, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen, [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	1.121,10	0,79
Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]	96,00	0,07
Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] Davon öffentlich: 4.787,00 m <sup>2</sup> Davon privat: 1.040,01 m <sup>2</sup>  Davon Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]: 2.470,12 m <sup>2</sup>	5.827,01	4,09
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB]	36.394,99	25,53
Flächen für Wald W 1 [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]	4.566,95	3,20
Flächen für Wald W 2 [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]	2.557,47	1,79
Flächen für Wald W 3 [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]	3.293,51	2,31
Flächen für Wald W 4 [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]	3.055,81	2,14
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20]	3.928,88	2,57
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>142.576,12 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## 16 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** Grundlage des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), verordnet vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist,

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist.

## 17 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan (LEP) 2013,
- [2] Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020,
- [3] <https://grosspoesna.com/grosspoesna/tourismus-und-freizeit/stoermthaler-see/>, aufgerufen am 16.05.2023,
- [4] [https://www.lids.sachsen.de/?ID=3634&art\\_param=352](https://www.lids.sachsen.de/?ID=3634&art_param=352), aufgerufen am 16.05.2023,
- [5] <https://www.lmbv.de/aufgaben/ueberblick-aufgaben/>, aufgerufen am 16.05.2023,
- [6] Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan (SRP) Tagebau Espenhain hat die verbindliche Fassung vom 15. April 2004, zuletzt geändert mit der im Juli 2008 in Kraft getretenen Teilfortschreibung Originärausweisung,
- [7] Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Großpösna 2012 (Entwurf),
- [8] Grundsatzpapier „Gestaltung des Wasserhaushalts in den bergbaubeeinflussten Teileinzugsgebieten von Weißer Elster und Pleiße im öffentlichen Interesse“ vom 27.05.2016,
- [9] Dokumentation des Modellprojektes, LEITLINIEN FÜR BÜRGERBETEILIGUNG DER GEMEINDE GROSSPÖSNA - BETEILIGUNGSPROZESS ZUR ZUKUNFT DER MAGDEBORNER HALBINSEL, 2018 – 2021, Stand Juni 2021,
- [10] ICL Ingenieur Consult GmbH Leipzig: Ergebnisdokumentation Studentischer Wettbewerb Magdeborner Halbinsel, Stand August 2021,
- [11] FCB GmbH: Geotechnischer Bericht, Baugrundgutachten nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020, Stand: 31.03.2014,
- [12] Freistaat Sachsen, interdisziplinäre Daten und Auswertungen – iDA-Portal, Digitale Bodenkarte, Karte Bodenfunktionen, Karten der Rubrik „Oberirdische Gewässer“, Karte Gewässer mit signifikantem HW-Risiko, Stand: 09/2022, abrufbar unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/>
- [13] hensen – Büro für Naturschutz: Faunistische Kartierung 2022, Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel Nord“ Großpösna, Stand: 10/2022
- [14] hensen – Büro für Naturschutz: Faunistische Kartierung 2022, Bebauungsplan „Helmholtz Zentrum“ Großpösna, Stand: 12/2022

- [15] Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: Gewässernachsorge Störmthaler See, Stand: 03/2022, abrufbar unter: <https://www.lmbv.de/gewaessernachsorge-stoermthaler-see/>
- [16] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61 „Landschaftsökologie, Flächennaturschutz“: Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes, abrufbar unter: [https://www.natur.sachsen.de/download/3\\_Bergbaufolgelandschaft\\_des\\_Leipziger\\_Landes.pdf](https://www.natur.sachsen.de/download/3_Bergbaufolgelandschaft_des_Leipziger_Landes.pdf)
- [17] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61 „Landschaftsökologie, Flächennaturschutz“: Naturraum und Landnutzung in Sachsen, abrufbar unter: <https://www.natur.sachsen.de/naturraum-und-landnutzung-in-sachsen-7150.html>  
Stand: 02/2023
- [18] Seecon Ingenieure: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel“ Gemeinde Großpösna, Stand: 10/2014

## Hinweise

### Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Altlasten bekannt:

- » 79201259 Laugenstation Stw. 8 (LL 520) (HW 5677000; RW 4530600)
- » 79201260 TS Hilfsbetrieb Gruna (LL 521) (HW 5677210; RW 4530890)
- » 79201262 Hilfsgerätestützpunkt (LL538) (HW 5677160; RW 4530885)

Die Altlasten sind im Sächsischen Altlastenkataster SALKA aufgeführt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

### Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz/Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

Am 01.08.2023 ist die Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz in Kraft getreten. Die Verordnung hat vorrangig den Schutz von Mensch und Umwelt vor Schadstoffen – insbesondere den Schutz von Böden und Grundwasser bei der Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe – zum Ziel. Gleichzeitig soll im Sinne der Kreislaufwirtschaft die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen vermieden werden, indem möglichst hohe Verwertungsquoten für mineralische Abfälle erreicht werden.

Für den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen, Böden und Abfällen soll durch die Festlegung von bundeseinheitlichen Regelungen Rechtssicherheit für alle Beteiligten - Erzeuger, Verarbeiter, Entsorger - geschaffen werden.

## Grundwasser

Bauherren müssen im Uferbereich mit flurnahen Grundwasserständen rechnen. Angaben zu den Grundwasserständen sind jedoch nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erbringen sind, zu beachten. Diese sollen auch die aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen berücksichtigen. Das anstehende Grundwasser ist sehr stark Beton angreifend. Im Falle von temporären Schichtwasserbildungen kann das Schichtwasser ortsüblich erhöhte Sulfatwerte aufweisen. Es wird Bauherren empfohlen, vorsorglich Betonschutzmaßnahmen für chemische angreifende Umgebungsbedingungen gemäß DIN 4030 vorzunehmen. Für den Fall Korrosion an der Wasser/Luftgrenze für unlegierte bis niedriglegierte Stähle in Wasser wurde eine hohe Wahrscheinlichkeit für Mulden- und Lochkorrosion und eine mittlere Flächenkorrosionswahrscheinlichkeit festgestellt. Für hochlegierte nichtrostende Stähle besteht nur bei Streustromaustritt in Gegenwart von Chloridionen Korrosionsgefahr.

Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich des ehemaligen Tagebaues Espenhain, zu denen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Magdeborner Halbinsel Nord“ gehört, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

## Wassergefährdete Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers, des Seewassers wie auch des Grundwassers ausschließen. Durch bauliche und technische Maßnahmen ist zu sichern, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht. Bauliche und technische Maßnahmen sind z.B. ein doppelwandiger Öltank oder eine Ölwanne nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften.

## Bebauungen im Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen umfasst einen 10 m breiten horizontalen Abstand zur Uferlinie (117 m ü. NHN) und ist im Bebauungsplan nachrichtlich zur Information der Bauherren mit aufgenommen.

Für bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist vom jeweiligen Bauherrn eine Befreiung von verbotenen Handlungen im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG zu beantragen. Der Befreiungsantrag ist im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige des jeweiligen Einzelobjektes zu stellen. Für standortgebundene bauliche Anlagen am Gewässer (z.B. Stege) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG erforderlich. Darauf hat die Untere Wasserbehörde in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Die Baugenehmigungsbehörde wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Genehmigungsfähigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben prüfen. Die Befreiung zum Errichten eines Bauwerkes im Gewässerrandstreifen wird dann im Zuge des jeweiligen Bauantrages (Einzelfallentscheidung für jedes Bauwerk) geprüft.

## Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Boden vor. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

## Standortsicherheitsnachweise

Der Standort befindet sich innerhalb der im Braunkohlenplan ausgewiesenen Sicherheitslinie. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Nach der mittlerweile erfolgten Herstellung der dauerstandsicheren Restlochböschungssysteme weist die Bauwarnung in der Sicherheitszone auf die Besonderheit des Baugrundes in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen sowie durch ehemalige bergbauliche Nutzung des Geländes hin, welche entsprechende objekt- und investitionsbezogene Untersuchungen erfordert.

Aus diesem Grund ergeht an zukünftige Bauherren der Hinweis, für die örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Die Böschungen sind entsprechend der Nutzungszielstellung laut Braunkohlenplan ausreichend standsicher hergestellt worden. Für Bebauungen ist jedoch zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes, die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Lasteintragungen durch einen Standsicherheitsnachweis gemäß Sächsischer Bergverordnung vom 16. Juli 2009 zu untersuchen und durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen. Die Bebauungen müssen so ausgerichtet sein, dass keine unzulässige Beeinträchtigung der Standsicherheit des Böschungssystems erfolgt. Dieser Standsicherheitsnachweis ist der LMBV mbH im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Espenhain zu übergeben. Diese durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen sollen auch die Rاندlage bis 200 m am Tagebaurestloch berücksichtigen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

## Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großpösna sind zu berücksichtigen.



## Anlage A-I: Artenliste Gehölze

A) Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau - Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia Vahl subsp. angustifolia</i>	Schmalblättrige Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus badensis Düll.</i>	Badische Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

B) Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Prunus avium L.</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Trauben-Kirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### Hinweis der UFB zu Gehölzarten für Ersatzanpflanzungen auf ehemaligen Tagebaugebieten

Derzeit ist kein Best-Practise bekannt zur Verwendung bestimmter Baumarten für Waldflächen auf ehemaligen Tagebaugebieten. Die Böden sind sehr differenziert und unterschiedlich stark ausgeprägt bzw. bereits bewachsen. Die UFB empfiehlt die Entwicklung stabiler Laubmischwälder, jedoch nur unter dem Trial & Error-Prinzip. Ggf. können auch Versuche mit nicht heimischen aber klimaangepassten Bäumen durchgeführt werden. Idealerweise erfolgt eine Abstimmung mit der UNB.

Der Staatsbetrieb Sachsenforst gibt Auskunft zu anerkannten Forstarten. Herr Axel Brinkmann von der LMBV kann als Ansprechpartner für Baumanpflanzungen innerhalb ehemaliger Tagebaugebiete kontaktiert werden. Die Stiftung Wald für Sachsen könnte bezüglich des Waldumbaus ebenfalls ein Ansprechpartner sein.